

日本ロジスティクスファンド投資法人
Japan Logistics Fund, Inc.



2026年1月期(第41期)
決算説明会資料

2026年3月17日

投資家の皆様へ

昨年以降、物流REITの投資口価格には回復の動きが見られるようになりました。
その背景には、物流施設賃貸市場において、需給バランスが改善に向かうとの見方が徐々に広がっていることが
あると考えています。

投資口価格には、将来の成長への期待が織り込まれます。
その期待を確かな成果として実現していくことこそ、私たち運用会社の責務です。

JLFはこれまで、市場環境が厳しい局面においても、着実に体質強化を進めてきました。
資本効率の改善、賃料増額への取り組み、キャピタルリサイクルの加速など、環境に応じた成長戦略を、
一つひとつ積み上げてきました。

また、市場環境の変化に備え、追加的な成長機会のシナリオをあらかじめ用意することで、
運用の選択肢と柔軟性を確保してきました。
市場の回復が想定より早まる場合でも、あるいは時間を要する場合でも、状況に応じた最適な打ち手を選択し、
着実に成果へとつなげていきます。

私たちの運用において一貫しているのは、サステナブルな1口当たりFFOの成長への強いこだわりです。

ポートフォリオのキャッシュ創出力を巡航的に高め続けることが、長期的な投資主価値の向上につながると考えています。
今後も着実に成果を積み上げ、持続的な収益拡大を実現してまいります。

その積み重ねこそが、投資主の皆さまから長く信頼され、選ばれ続ける銘柄であり続けるための基盤になると考えています。
引き続きのご支援を賜りますよう、お願い申し上げます。

三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社
代表取締役社長 鈴木 靖一

2026年1月期 決算

- ✓ 当初想定を大きく上回る売却益の計上により、1口当たり分配金(DPU)は2,300円(予想比+7.0%、前期比+7.0%)

業績予想

- ✓ 26/1期→27/1期の1口当たりFFO(FFOPU*)成長率は+2.8%を見込み、目標(年平均成長率+2.2%)を上回り順調に推移
- ✓ 28/1期におけるFFOPU目標:2,500円を設定

ポートフォリオ 運用

- ✓ 26/7期の賃料増額率は+7.4%を見込み、目標を上回るモメンタム
- ✓ 賃料更改率の向上とCPI参照条項等の導入が進捗
- ✓ 付加価値を創出する「CAPEX plus」は新規案件も進捗し、ROI:13.8%を実現

キャピタル リサイクル

- ✓ AUM1~2%/年のペースで売却・再投資を継続
- ✓ 足元では、自己投資口取得よりも優位なリターンが見込める物件取得による再投資を推進

賃貸市場

- ✓ 首都圏の新規供給は大幅減少見込み、空室率はピークアウトし、市況回復への期待が高まる
- ✓ JLFポートフォリオは需給がタイトなエリアに集中

*FFOPU=(当期純利益+減価償却費等-売却益+売却損)÷発行済投資口数

目次

Chapter 1

成長戦略 Develop the Value2.0 P.5

Chapter 2

決算及び業績予想 P.22

Appendix

物流不動産マーケット P.28

補足資料 P.34

JLFの概要 P.47



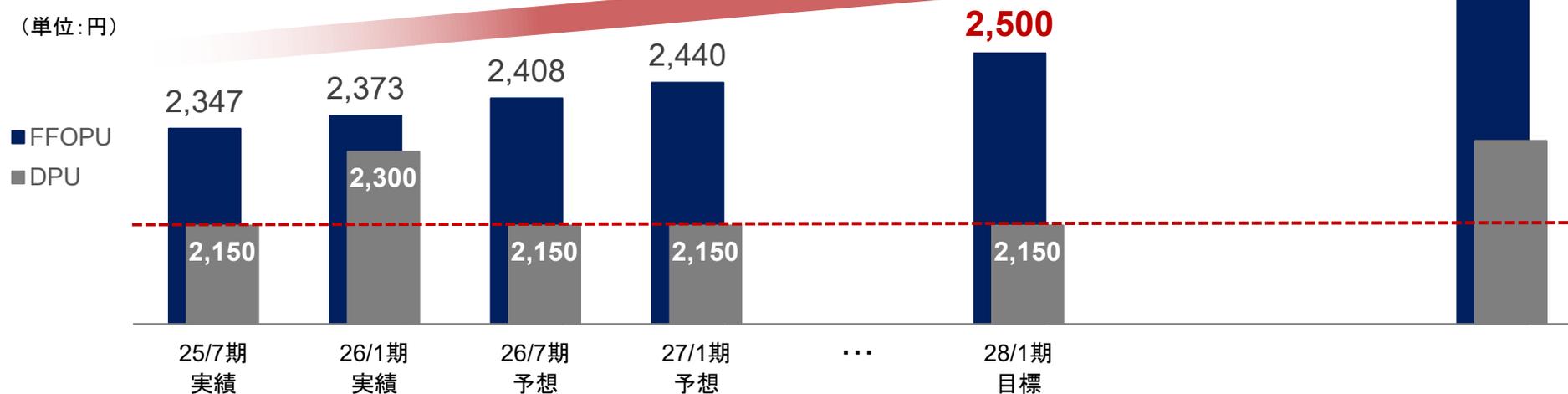
Chapter **1**

Develop the Value戦略2.0

FFOPU成長目標+2.2%以上/年を継続し、**28/1期FFOPU:2,500円到達を目指す**

FFOPUとDPUの推移

(単位:円)



	KPI	進捗
FFOPU (1口当たりFFO)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 28/1期時点:2,500円に到達 ✓ +2.2%/年以上での成長 	26/1期実績:2,373円 27/1期予想:2,440円(+2.8%/年)
DPU (1口当たり分配金)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 下限:2,150円 中期的にはFFOペイアウトレシオ85%程度を巡航水準としてFFOPUに応じて成長 	26/1期実績:2,300円(売却益による増配) 26/7期及び27/1期予想:2,150円

FFOPU成長に向けた戦術の進捗

核となる戦術

		KPI	進捗
		FFOPU換算で+1.7%/年以上の寄与	26/1期実績→27/1期予想: +1.9%寄与見込
A. 賃料増額	増額率	+6~7%	26/7期見込: +7.4%
	更改率	17%/年	3年以内満期:53.2%(平均18%/年) CPI参照条項等導入(3年以内更改到来):11.1%
		FFOPU換算で+1.7%/年以上の寄与	26/1期実績→27/1期予想: +1.9%寄与見込
B. キャピタルリサイクル	資産回転率	AUMの1~2%/年 (40~80億円/年)	26/1~26/7期:売却 12,630百万円⇔取得 13,924百万円
	資産効率の向上		26/1~26/7期:売却利回り 3.6%⇔取得利回り4.5%
	優位な利回りでのパイプライン積み上げ		合計:1,000億円超、平均NOI利回り:4%台後半
		FFOPU換算で-1.2%/年以内の寄与	26/1期実績→27/1期予想: -0.9%寄与見込 (金利上昇、デット残高増による費用増も、その他コスト減)
C. コスト抑制	固定金利比率	80~85%以上	26/2末時点:88.8%

追加的な成長機会

D. LTV余力活用	鑑定LTV	32~35%(上限)	26/1期末時点:29.0% ※段階的に活用する方針
E. 規律あるPO	FFOPU成長、NAVPU成長、インプライドCR以上の利回りでの物件取得		慎重に判断

投資法人規約の変更（2026年4月開催予定の投資主総会にて規約変更を付議）

（主な変更点）

投資対象の 拡充

柔軟・多様な投資機会及び投資主価値の向上に資する資産の取得機会の拡大を図るため、主に以下の資産を投資対象に追加

- ✓ 不動産に投資することを目的とする投資事業有限責任組合契約に基づく権利(LP出資)
- ✓ 不動産関連ローン等金銭債権等

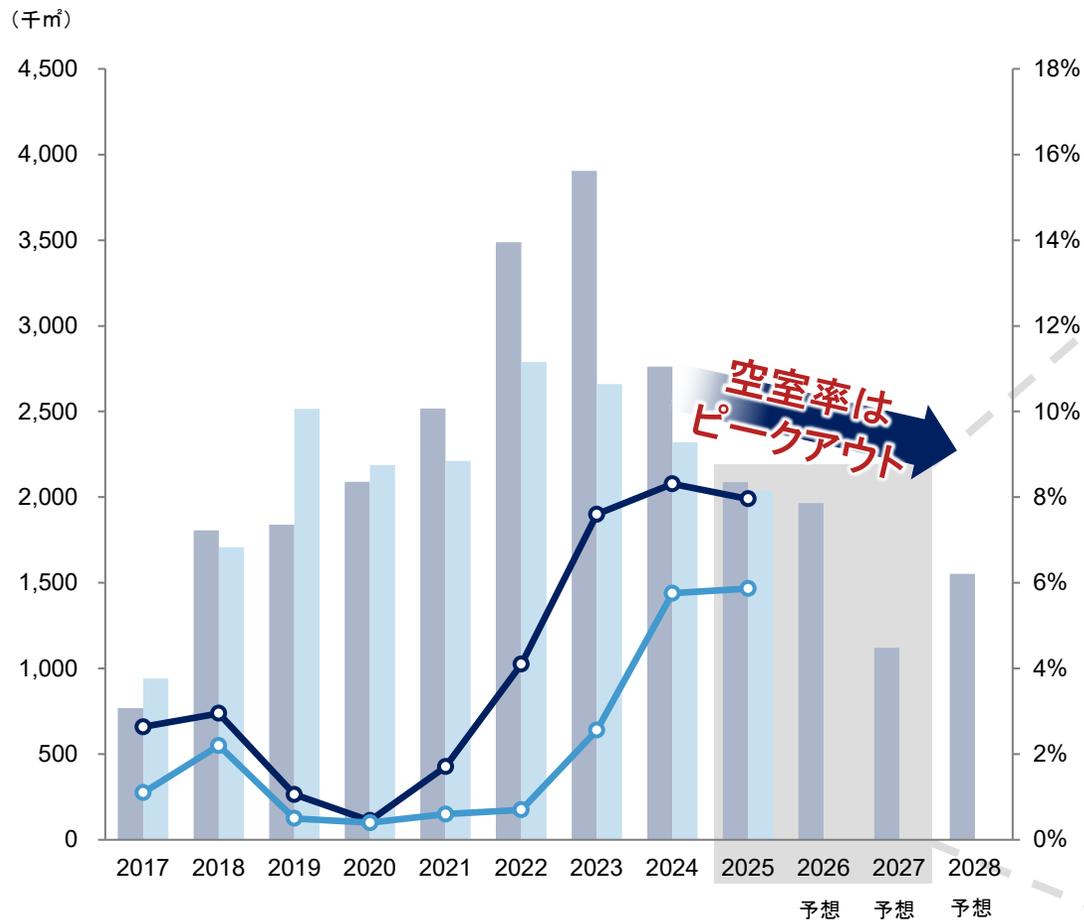
資産運用報酬 体系の変更

- ✓ 運用報酬1(NOI連動):
不動産以外への投資(TK出資、TMK出資、LP出資等)から生じる収益も算出対象に追加
 - 多様な投資機会を通じたキャッシュ・フロー成長に対するインセンティブを確保
- ✓ 運用報酬2(当期利益・DPU連動→FFOPU連動):
売却益の影響を排除し、分配原資となるFFOPUに連動する体系へ変更
 - 成長戦略との整合性を高め、投資主利益との連動を強化
- ✓ 譲渡益報酬
運用報酬2に変更に伴い、売却益の発生が考慮されないこととなるため設定
 - 投資主価値向上に資する物件売却に対するインセンティブを維持
- ✓ 合併報酬
 - 合併による資産規模・流動性・運用効率の向上へのインセンティブを確保

26/7期及び27/1期の業績予想を前提に試算した場合、
資産運用報酬額は変更を行わない場合と比較してやや低廉となる見込み

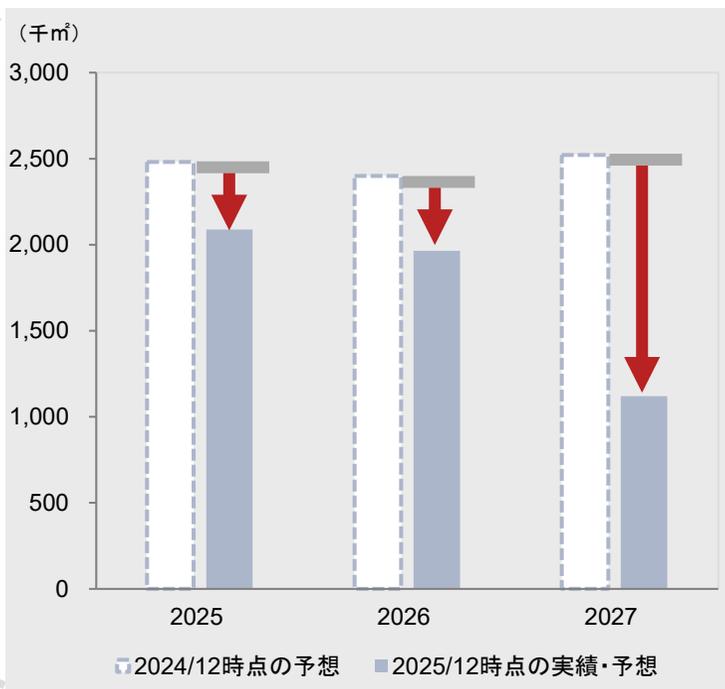
空室率はピークアウト、新規供給面積は大幅に減少見込

需給動向(2025年12月末時点)



供給面積(予想)は1年前から大幅減少

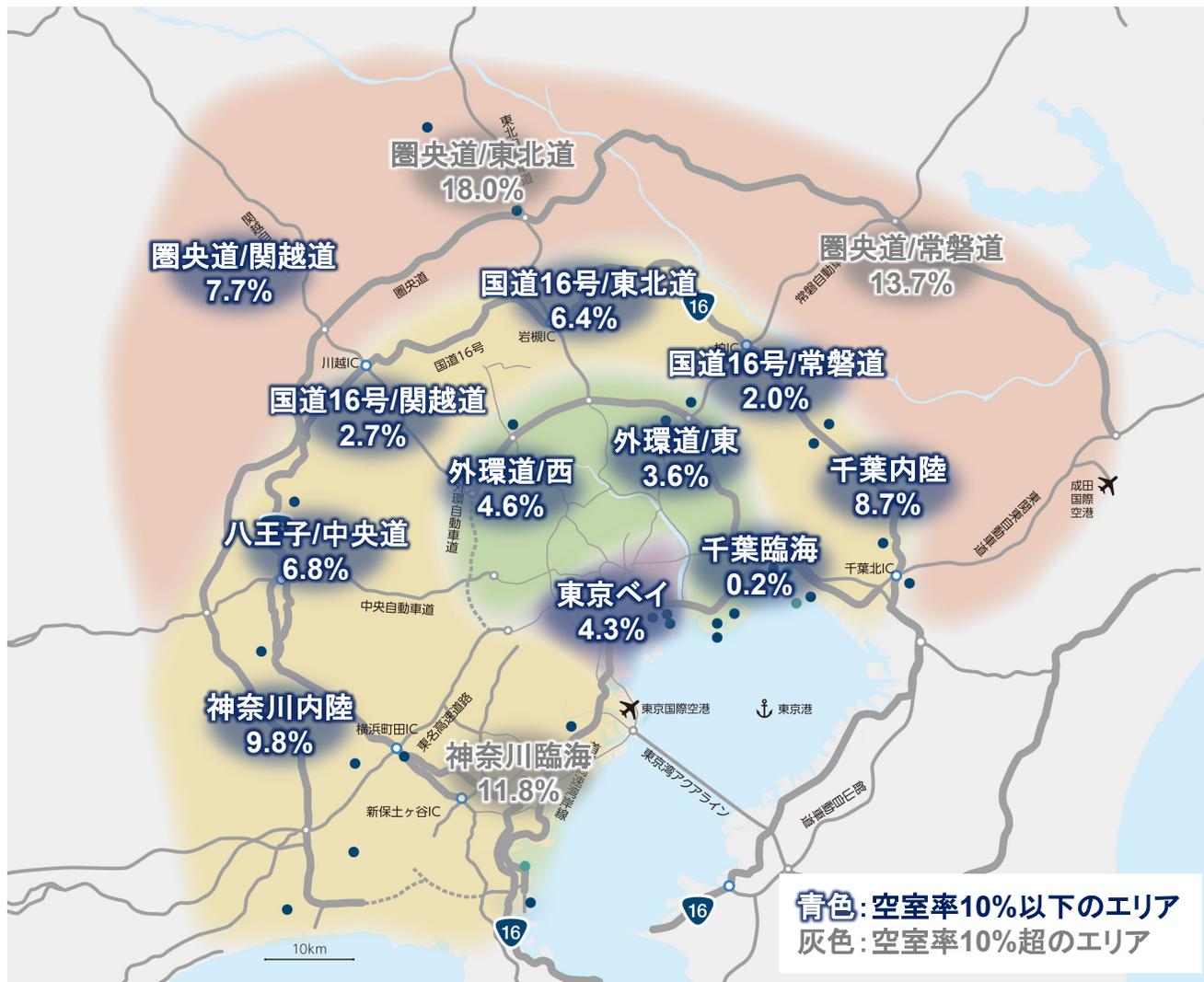
新規供給面積(予想)の変化



新規供給面積(左軸)
 新規需要面積(左軸)
 空室率(右軸)
 竣工1年以上空室率(右軸)

大半のエリアで空室率は低下、JLFポートフォリオは需給がタイトなエリアに集中

首都圏におけるエリア別空室率(2025年12月末時点)



JLFポートフォリオの状況

	空室率 10%以下 のエリア	空室率 10%超 のエリア
ポートフォリオ 全体	75.4%	24.6%
3年以内に 満期を迎える 契約	77.7%	22.3%
(首都圏)		
3年以内に 満期を迎える 契約	93.8%	6.2%

(参考)首都圏以外の空室率

近畿圏 4.2%

中部圏 15.5%

九州圏 5.6%

賃料収入+1.1%/年の成長を目標とし、FFOPU成長+1.7%/年の寄与を目指す

目標 賃料収入+1.1%/年 : 賃料増額率 6~7% × 更改率 17%/年
 足元の状況 賃料収入+1.2%/年 : 賃料増額率 6.3% × 更改率 18.4%/年

賃料収入の成長に資するJLFの強み

1 盤石なリーシング体制

- スポンサーのリーシングチームの豊富なノウハウ
- 分析力と市場洞察を基盤とした戦略的交渉
- 成功報酬型の仲介手数料

スポンサーの
直営業率

99%

2 柔軟な戦略展開

- 再契約・入替において多角的な増額アプローチを採用
- 賃料改定の機会を意図的に創出(契約期間の短期化・CPI参照条項等)
- ポートフォリオの立地優位性

(2025年12月末時点)

JLF保有物件の
国道16号内比率

63.9%

首都圏市場空室率

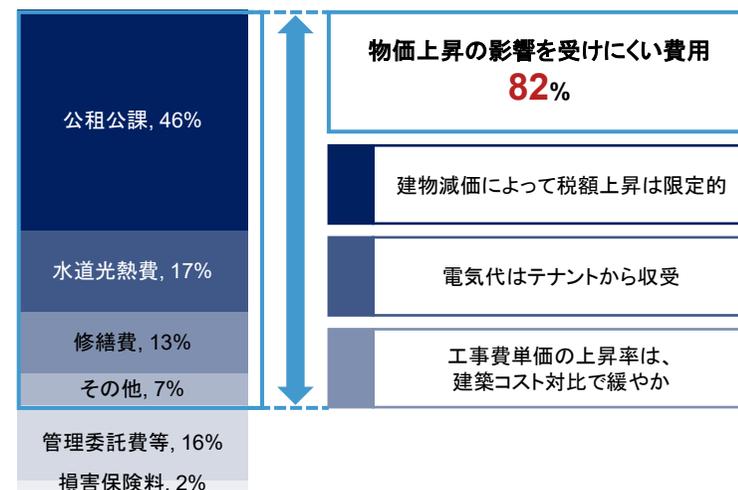
国道16号内
8.3%

圏央道エリア
15.0%

3 賃料増額がFFOPU成長に直結しやすい構造

コスト増加の影響を受けにくい構造により、
費用インフレに対する一定の耐性を確保

賃貸事業費用(減価償却費除く)の内訳
(2025年7月期~2026年1月期)



賃料増額率の目標:6~7%

定期借家契約満了時の賃料増額率

賃料増額のモメンタムは堅調、需給改善局面ではさらなる成長を目指す

	23/1期	23/7期	24/1期	24/7期	25/1期	25/7期	26/1期	26/7期
賃料増額率	+6.3%	+6.3%	+3.8%	+8.3%	+3.9%	+6.7%	+5.3%	+7.4%

1 再契約

周辺市場やテナントの拠点戦略を踏まえた戦略的交渉

首都圏湾岸エリア所在物件

賃料増額率 **+7.0%**

マルチテナント型

- レントギャップを背景に、好立地を活かした再契約交渉

首都圏内陸エリア所在物件

賃料増額率 **+10.0%**

シングルテナント型

- テナント需要を的確に捉えた再契約交渉

2 入替

市場賃料水準へのキャッチアップに向けた稼働率の柔軟運用

首都圏内陸エリア所在物件

賃料増額率 **+8.5%**

マルチテナント型

- 近隣物件での増床ニーズを捉えた新規テナント招へい

中部圏内陸エリア所在物件

賃料増額率 **+5.9%**

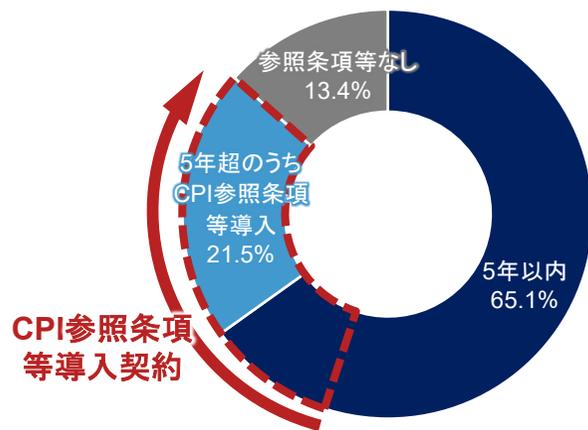
マルチテナント型

- テナントの増床ニーズを捉えた機動的なりテナント対応

更改率の目標:17%/年

更改頻度の向上

2023年1月期以降に締結した契約の内訳



CPI参照条項等導入件数	計 18 件
期間5年超におけるCPI参照条項等の導入成功率	62%

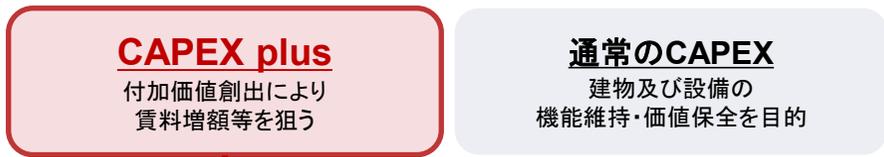
実質WALE : 3.7年

3年以内の契約満期比率 **53.2%** ▶ 50%程度を維持

3年以内のCPI参照条項等更改到来比率 **11.1%** ▶ 比率増へ

更改機会の創出

CAPEX plusによる賃料増額



投資基準を設けて合理的に判断

- ROI(投資利益率) > インプライドCR
- NPV(正味現在価値) > 0

能動的な提案により、増額機会を確保

中部圏内陸エリア所在物件

- テナントの空調機設置ニーズを捉えた賃料増額
- CAPEX plus投資額: 148百万円

ROI: **13.8%**
NOI: **+20**百万円/年

資産価値の最大化を実現した物件を継続的に売却し、
投資効率の高い再投資を通じてFFOPUの向上と将来の成長ポテンシャルを獲得

キャピタルリサイクルの方針



売却 / 再投資実績・予定

取引	2024年	2025年		2026年		2027年	
	7月期	1月期	7月期	1月期	7月期	1月期	7月期
売却	浦安千鳥Ⅱ (2,060百万円)	小牧Ⅱ (2,250百万円)	市川Ⅱ (18%) 小牧 (7,290百万円)	市川Ⅱ (18%) 門真 (7,670百万円)	市川Ⅱ (18%) (4,960百万円)	市川Ⅱ (18%) (4,960百万円)	市川Ⅱ (18%) (4,960百万円)
取得	石狩 (55%) 摂津 (2,173百万円)	—	北名古屋 (50%) 習志野Ⅱ (10%) 印西 (7,857百万円)	北名古屋 (50%) 石狩 (45%) (6,342百万円)	船橋西浦Ⅲ (33%) 鳥栖、横浜鳥浜町(底地) (7,582百万円)	船橋西浦Ⅲ (33%) (5,181百万円)	船橋西浦Ⅲ (34%) (5,338百万円)
自己投資口取得	—	2,652百万円	1,490百万円	上限4,000百万円 (取得0)	上限1,500百万円 (取得0)	継続的なプログラム設定の検討	

継続的なリサイクルの検討

継続的なプログラム設定の検討

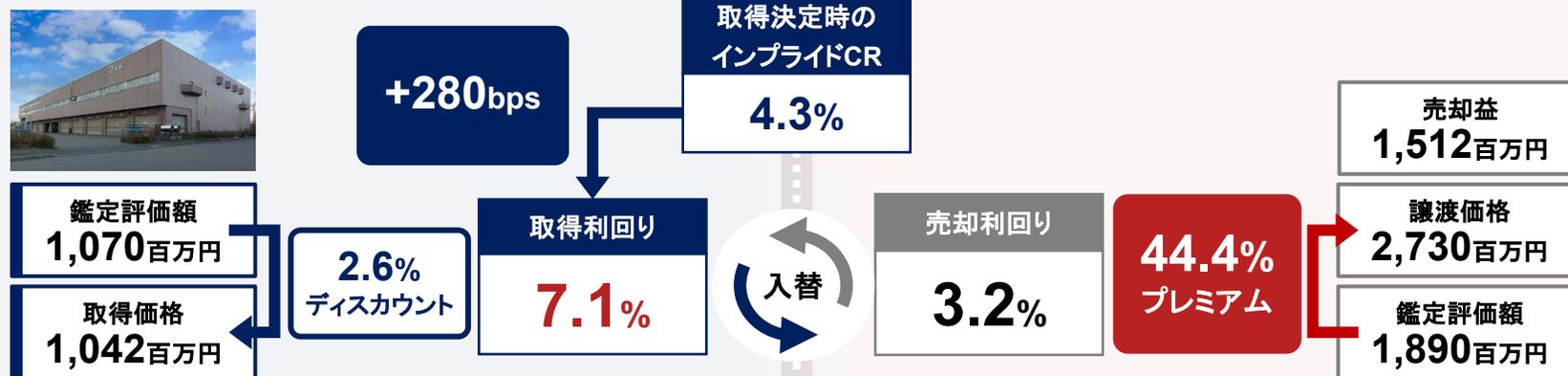
入替に伴うFFOPUの成長に加えて将来のポートフォリオ賃料増額ポテンシャルを獲得

取得 石狩物流センター(準共有持分45%)

譲渡 門真物流センター

1

投資効率の
高い物件
への入替



2

将来の
ポートフォリオ
賃料増額
期待

賃料増額ポテンシャルの高い物件

100%所有により運用が柔軟化

現行賃料と市場賃料の比較

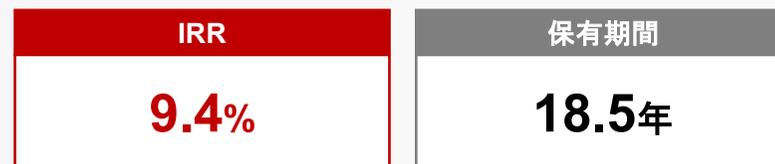


* 現行賃料=100として指数化

資産価値を最大化した物件

直近の再契約にて市場賃料の
上限レンジの賃料水準での締結

保有期間中のIRR



投資口価格が低位な水準にある場合は、自己投資口取得による効率的な再投資を実施

	取得期間	取得総額	取得総口数(分割考慮後)	発行済投資口数に対する割合
第1回～6回	～2025年12月30日	9,515百万円	115,618口	4.2%
進行中 第7回 ⇒取得状況	2026年1月5日～3月31日	1,500百万円(上限) 0円	16,000口(上限) 0口	0.6%(上限) 0%

投資口価格推移及び自己投資口買付価格

投資口価格の回復により、第6回及び第7回は自己投資口の買付なし



自己投資口取得に代えて、
より高い投資効率と収益性向上ポテンシャルを有する物件へ資金を配分

取得 鳥栖物流センター

CPI連動



所在地	佐賀県鳥栖市
取得予定時期	2026年3月
取得予定価格	751百万円
鑑定評価額	879百万円
賃貸可能面積	3,606.03㎡
稼働率	100%

鑑定NOI利回り **4.8%**

鑑定評価額からの
ディスカウント **14.6%**

- アップサイドオンリーのCPI連動条項を導入した賃貸借契約
- 福岡市中心部への交通アクセスに優れる鳥栖市の東端に位置し、広域配送拠点及び地域配送拠点として高い利便性を有する立地
- 博多港や福岡空港へのアクセスにも優れ、多岐にわたる貨物の取り扱いが可能
- 効率的な庫内オペレーションが可能な汎用性の高い仕様

取得 横浜鳥浜町(底地)

CPI連動

所在地	神奈川県横浜市 金沢区
取得予定時期	2026年3月
取得予定価格	1,650百万円
鑑定評価額	1,970百万円
土地面積	9,921.05㎡

鑑定NOI利回り **4.6%**

鑑定評価額からの
ディスカウント **16.2%**

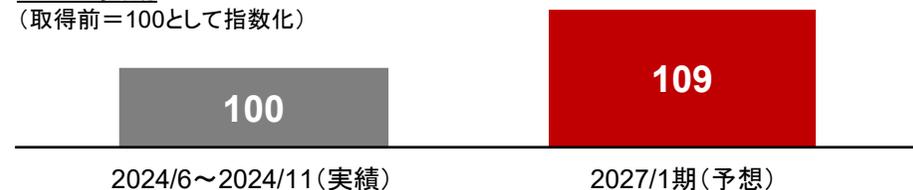
- CPI連動条項を導入した賃貸借契約
- 将来の再開発余地を備え、中長期的な価値向上も見込める

直近取得物件における運用事例(北名古屋物流センター)

賃料増額、コスト合理化等により、取得後の早期段階からNOIは向上見込み

NOIの変動

(取得前=100として指数化)



環境に応じて、多様かつ独自のアクイジション手法でパイプラインを積上げ
相対的に優位な利回りでの取得機会を創出

優位な利回りでのパイプライン積上げを実現

	取得物件 パイプライン		直近物流REITの 物流施設取得
鑑定NOI利回り	平均 4%台後半	➤	平均 4.2%
市場取引利回り対比	平均 +60bps程度	➤	平均 +28bps
鑑定評価額からの ディスカウント	平均 8%程度	➤	平均 4.1%

稼働資産の取得

将来のOBR
素地の取得

スポンサー
開発案件

CRE提案

事業パートナー
からの取得

他プレイヤーとの相対取引

資産運用会社 独自ネットワーク



- 資産運用会社独自のネットワークを活用し、他プレイヤーとの相対取引での取得
- 取得競争を回避することで相対的に高い利回りでの取得が可能

開発案件への関与

OBR

PRE提案

開発ファンド
への出資

更地開発

事業パートナーとの協同開発

ゼネコンやリース会社・物流会社等の
事業パートナーとの協同開発
開発利益相当額を一部享受することで、
相対的に高い利回り、割安な価格での取得が可能

パートナー
ゼネコン



パートナー
リース会社



パートナー
デベロッパー

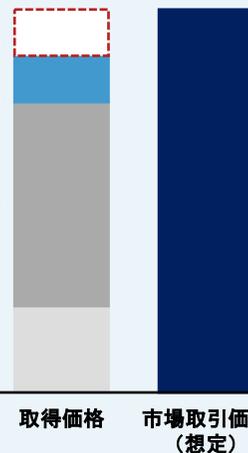


協同開発案件の取得価格の構造
(イメージ図)

JLFの開発利益
事業パートナーの
開発利益

建築費用

土地価格

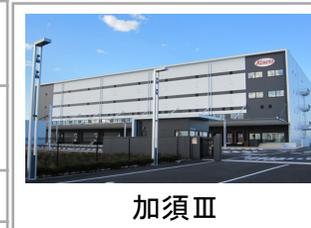
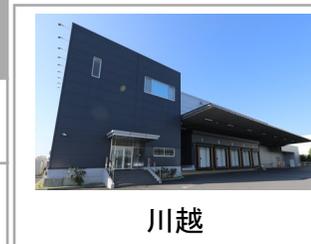


ブリッジ機能を活用して取得時期・規模の柔軟性を確保することで、
FFOPU成長に資する物件取得を機動的に実施

分類	物件名	延床面積	竣工時期	ブリッジ期間
開発案件への関与 事業パートナーとの 協同開発	尼崎	13,595㎡	2022年12月竣工済	～2029年2月
	一宮	65,348㎡	2023年9月竣工済	～2029年2月
	福岡大刀洗	13,118㎡	2023年7月竣工済	～2027年6月
	一宮Ⅱ	65,047㎡	2023年11月竣工済	～2029年3月
	加須Ⅱ	15,858㎡	2024年3月竣工済	～2028年3月
	成田	11,715㎡	2025年1月竣工済	～2028年1月
	四日市	29,637㎡	2026年	協議中



分類	物件名	延床面積	竣工時期	ブリッジ期間
他プレイヤーとの 相対取引 (限定入札)	北海道案件	非開示	竣工済	～2026年3月
	群馬太田	42,325㎡	竣工済	～2027年2月
	成田Ⅱ	21,837㎡	竣工済	～2027年12月
	田辺西	18,024㎡	竣工済	～2028年3月
	川越	4,400㎡	竣工済	～2028年5月
	小牧Ⅲ (借地権付建物)	35,605㎡	竣工済	～2028年6月
	厚木 (借地権付建物) New	20,198㎡	竣工済	～2029年3月
	尼崎Ⅱ (借地権付建物) New	13,267㎡	竣工済	～2029年3月
将来のOBR素地の 取得	大阪住之江(底地)	-	-	～2027年2月
CRE提案	新木場Ⅲ	19,234㎡	竣工済	～2027年3月
	福山	8,440㎡	竣工済	～2027年9月
	加須Ⅲ	22,489㎡	竣工済	～2028年3月
スポンサー開発案件	岡山早島 New	18,589㎡	竣工済	～2029年3月
スポンサー紹介案件	日高	17,188㎡	竣工済	～2027年12月



稼働資産の取得

満期の分散・平均調達年限・高水準の固定金利比率の維持により金利上昇への耐性を確保

有利子負債調達の方針

1 満期の分散

✓ 各期の満期は100億円程度を目安

2 有利子負債平均調達年限の維持

✓ 足元では**平均7年程度**を目安

3 高水準の固定金利比率の維持

✓ 足元では**80～85%程度**でコントロール

デットポートフォリオの変化

	2025/1末	2026/2末	
JLF	鑑定LTV	29.0%	29.0%
	有利子負債平均調達年限	8.4年	8.4年
	有利子負債平均残存年数	3.7年	3.8年
	有利子負債平均コスト (UFF*含む)	0.68%	0.84%
	固定金利比率	100%	88.8%
	借入先数	17社	20社
J-REIT 平均	有利子負債平均残存年数	3.8年	3.7年
	有利子負債平均コスト (一部UFF*含む)	0.77%	0.97%
	固定金利比率	85.7%	82.7%
金利指標	TONA SWAP(10年物)	1.20%	1.98%
	10年国債利回り	1.24%	2.11%

直近の調達実績

1 2025年8月～2026年2月の実績(短期借入を除く)

	JLF
有利子負債調達額	145億円
有利子負債平均調達年限	7.5年
有利子負債平均コスト	1.55%

2 新規借入先の招聘

- ✓ 約3年ぶりに新規レンダー(3社)を招聘
- ✓ 全ての借入先から相対調達を行いコストを抑制を図る

3 コミットメントラインの活用

- ✓ 極度額195億円を活かし、機動的な物件取得等に対応
- ✓ 金利上昇局面においては、のちの長転で対応

*UFFとはアップフロントフィーを指す

Chapter 2

決算及び業績予想

決算サマリー(2026年1月末時点)

Asset

資産規模	2,934億円
鑑定評価額	4,174億円
物件数	52物件
含み益	1,622億円
含み益率	63.6%
上場来平均稼働率	98.7%
期中平均稼働率	98.4%
NOI利回り	6.4%
償却後NOI利回り	5.0%
賃貸借契約平均残存年数	5.2年
2026/1期再契約等	
賃料増額率	+5.3%

Equity

投資口価格	101,100円
NAVPU	108,138円
BPU	51,338円
1口当たり圧縮積立金	
2026/1期末実績	677円
2026/7期末予想	872円
2027/1期末予想	872円
DPU	
2026/1期実績	2,300円
2026/7期予想	2,150円
2027/1期予想	2,150円
DONAV	4.3%
ROE	9.0%

Debt

有利子負債残高	1,211億円
平均残存年数	3.5年
平均調達コスト	0.79%
鑑定LTV	29.0%
(総資産LTV)	44.2%
取得余力	
(鑑定LTV32~35%まで)	
	約183~384億円
信用格付	JCR: AA(安定的)
	R&I: AA-(安定的)
コミットメントライン	
極度額	195億円
調整EBITDA インタレスト	
カバレッジレシオ	14.6倍

2026年1月期実績

	2025年 7月期 第40期実績 (A)	2026年 1月期 第41期実績 (B)	対前期比 (B-A)	2026年 1月期 第41期予想 (2025/12/12 時点) (C)	対予想比 (B-C)
不動産賃貸事業収益 (百万円)	10,154	10,215	(1) +61	10,215	+0
不動産賃貸事業費用 (減価償却費等除く) (百万円)	1,981	1,920	(2) ▲60	1,955	▲35
NOI (百万円)	8,173	8,294	+121	8,259	+35
一般管理費等 (百万円)	1,286	1,309	(3) +22	1,318	▲8
営業外費用等 (百万円)	441	468	(4) +26	476	▲9
FFO (百万円)	6,444	6,517	+72	6,463	+53
減価償却費等 (百万円)	1,842	1,829	▲13	1,826	+2
売却損益等 (百万円)	1,496	1,718	+221	1,767	▲48
当期純利益 (百万円)	6,099	6,406	+307	6,403	+2
内部留保取崩、繰入 (百万円)	▲194	▲89	+104	▲86	▲3
分配金総額 (百万円)	5,904	6,316	+411	6,316	—
発行済投資口数 (口)	2,746,163	2,746,163	—	2,746,163	—
FFOPU (円)	2,347	2,373	+26	2,354	+19
DPU (円)	2,150	2,300	+150	2,300	—
FFOペイアウトレシオ (%)	91.6	96.9	+5.3pts	97.7	▲0.8pt

前期比

※利益に対する増減	(百万円)
(1) 不動産賃貸事業収益	+61
取得(北名古屋(50%)、石狩(45%)、25/7期取得物件)	+169
売却(市川Ⅱ(18%)、門真、25/7期売却物件)	▲151
その他既存物件	+43
賃料・共益費	+16
賃料増額	+66
稼働率の変動(期中平均稼働率:98.4%)	▲50
水道光熱費収入	+24
既存物件その他	+2
(2) 不動産賃貸事業費用(減価償却費等除く)	+60
取得(北名古屋(50%)、石狩(45%)、25/7期取得物件)	▲22
売却(市川Ⅱ(18%)、門真、25/7期売却物件)	+13
その他既存物件	+69
その他費用(仲介手数料等)	+82
修繕費	+16
水道光熱費	▲23
既存物件その他	▲6
(3) 一般管理費等	▲22
資産運用報酬の増加	▲54
投資主総会開催費用の減少	+10
その他 (ESG関連費用の減少、控除対象外消費税の減少等)	+20
(4) 営業外収益/費用	▲26
預金利息(定期預金含む)の増加	+11
負債コストの増加	▲36

2026年7月期予想

	2026年1月期 第41期実績 (A)	2026年7月期 第42期予想 (B)	差異 (B-A)
不動産賃貸事業収益 (百万円)	10,215	10,264	(1) +49
不動産賃貸事業費用 (減価償却費等除く) (百万円)	1,920	1,971	(2) +50
NOI (百万円)	8,294	8,292	▲1
一般管理費等 (百万円)	1,309	1,145	(3) ▲163
営業外費用等 (百万円)	468	532	(4) +65
FFO (百万円)	6,517	6,613	+96
減価償却費等 (百万円)	1,829	1,822	▲6
売却損益等 (百万円)	1,718	670	▲1,048
当期純利益 (百万円)	6,406	5,460	▲945
内部留保取崩、繰入 (百万円)	▲89	443	+533
分配金総額 (百万円)	6,316	5,904	▲411
発行済投資口数 (口)	2,746,163	2,746,163	—
FFOPU (円)	2,373	2,408	+35
DPU (円)	2,300	2,150	▲150
FFOペイアウトレシオ (%)	96.9	89.3	▲7.6pts

前期比

※利益に対する増減	(百万円)
(1) 不動産賃貸事業収益	+49
取得(船橋西浦Ⅲ(33%)、鳥栖、横浜鳥浜町、25/7~26/1期取得物件) ※賃料増額含む	+226
売却(市川Ⅱ(18%)、26/1期売却物件)	▲164
その他既存物件	▲13
賃料・共益費	+13
賃料増額	+74
稼働率の変動(期中平均稼働率:97.5%)	▲61
水道光熱費収入	▲27
既存物件その他	+1
(2) 不動産賃貸事業費用(減価償却費等除く)	▲50
取得(船橋西浦Ⅲ(33%)、鳥栖、横浜鳥浜町、25/7~26/1期取得物件) ※25/7期取得物件の固都税の費用化含む	▲82
売却(市川Ⅱ(18%)、26/1期売却物件)	+53
その他既存物件	▲21
その他費用(仲介手数料等)	▲71
修繕費	+37
水道光熱費	+20
既存物件その他	▲7
(3) 一般管理費等	+163
資産運用報酬の減少	+174
投資主総会開催費用の増加	▲11
(4) 営業外収益/費用	▲65
預金利息(定期預金含む)の増加	+3
負債コストの増加	▲71

2027年1月期予想

		2026年7月期	2027年1月期	差異
		第42期予想	第43期予想	
		(A)	(B)	(B-A)
不動産賃貸事業収益	(百万円)	10,264	10,441	(1) +177
不動産賃貸事業費用 (減価償却費等除く)	(百万円)	1,971	1,988	(2) +16
NOI	(百万円)	8,292	8,453	+160
一般管理費等	(百万円)	1,145	1,153	(3) +7
営業外費用等	(百万円)	532	598	(4) +65
FFO	(百万円)	6,613	6,700	+86
減価償却費等	(百万円)	1,822	1,819	▲2
売却損益等	(百万円)	670	579	▲90
当期純利益	(百万円)	5,460	5,459	▲1
内部留保取崩、繰入	(百万円)	443	443	—
分配金総額	(百万円)	5,904	5,904	—
発行済投資口数	(口)	2,746,163	2,746,163	—
FFOPU	(円)	2,408	2,440	+32
DPU	(円)	2,150	2,150	—
FFOペイアウトレシオ	(%)	89.3	88.1	▲1.2pts

前期比

※利益に対する増減	(百万円)
(1) 不動産賃貸事業収益	+177
取得(船橋西浦Ⅲ(33%)、26/7期取得物件)	+159
売却(市川Ⅱ(18%)、26/7期売却物件)	▲122
その他既存物件	+140
賃料・共益費	+93
賃料増額	+13
稼働率の変動(期中平均稼働率:99.1%)	+80
水道光熱費収入	+47
既存物件その他	▲0
(2) 不動産賃貸事業費用(減価償却費等除く)	▲16
取得(船橋西浦Ⅲ(33%)、26/7期取得物件)	▲14
売却(市川Ⅱ(18%)、26/7期売却物件)	+27
その他既存物件	▲29
水道光熱費	▲39
その他費用(仲介手数料等)	+13
既存物件その他	▲2
(3) 一般管理費等	▲7
資産運用報酬の増加	▲4
投資主総会開催費用の減少	+12
(4) 営業外収益/費用	▲65
預金利息(定期預金含む)の減少	▲12
負債コストの増加	▲53



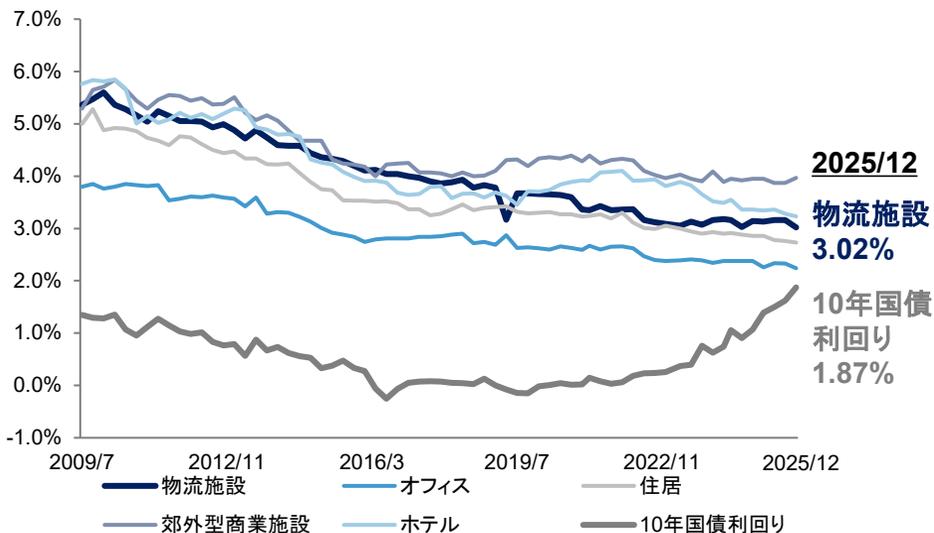
Appendix



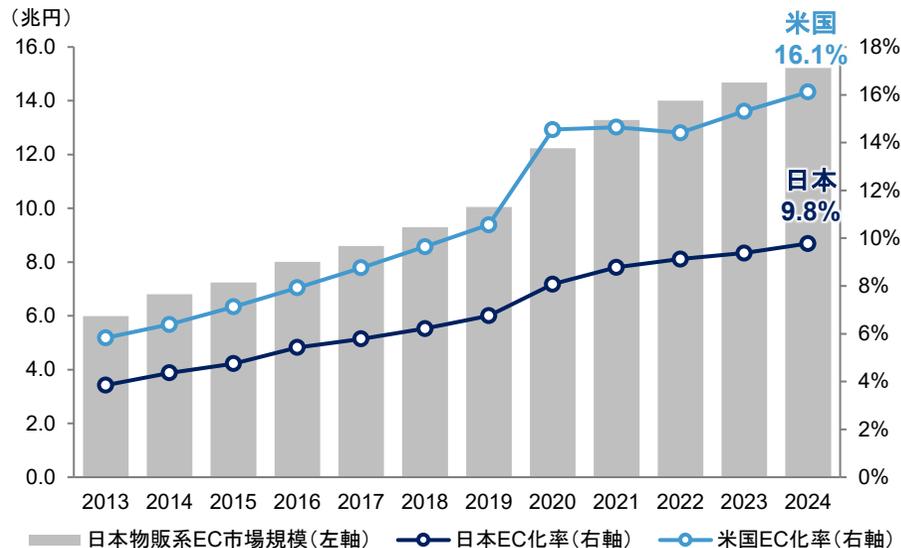
物流不動産マーケット

マーケットデータ

不動産投資家期待利回り／10年国債利回り推移



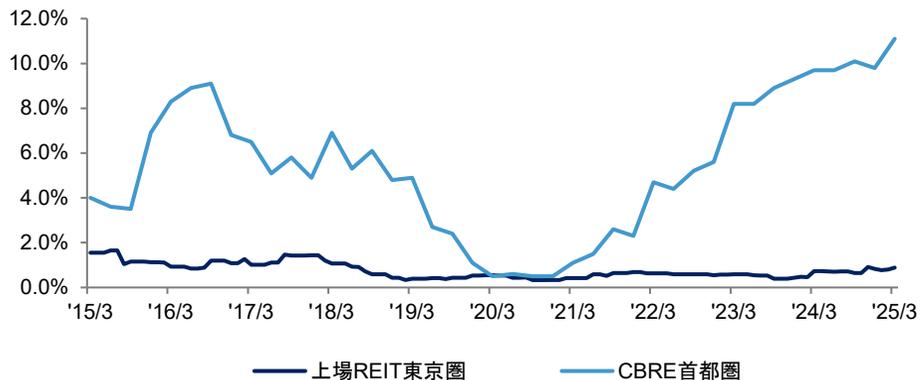
物販系EC市場規模／小売事業に占めるEC化率(日本・米国)の推移



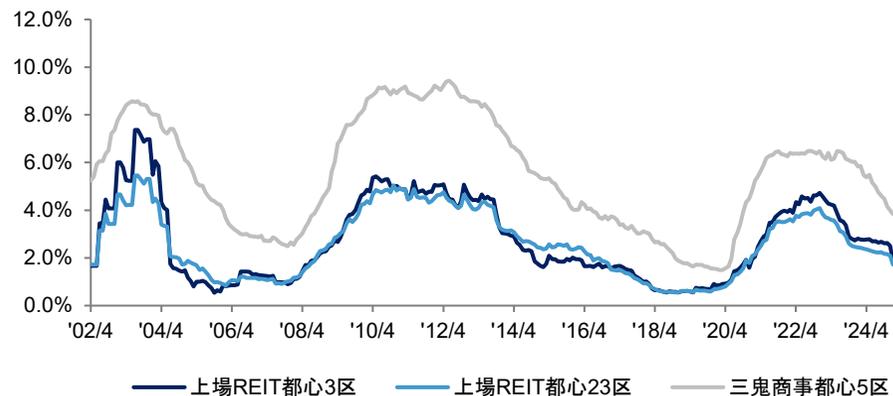
J-REIT保有物件／マクロ統計空室率(物流施設・オフィス)

物流REITが保有する物件は高くオリティかつリーシングの専門性が高い

物流施設

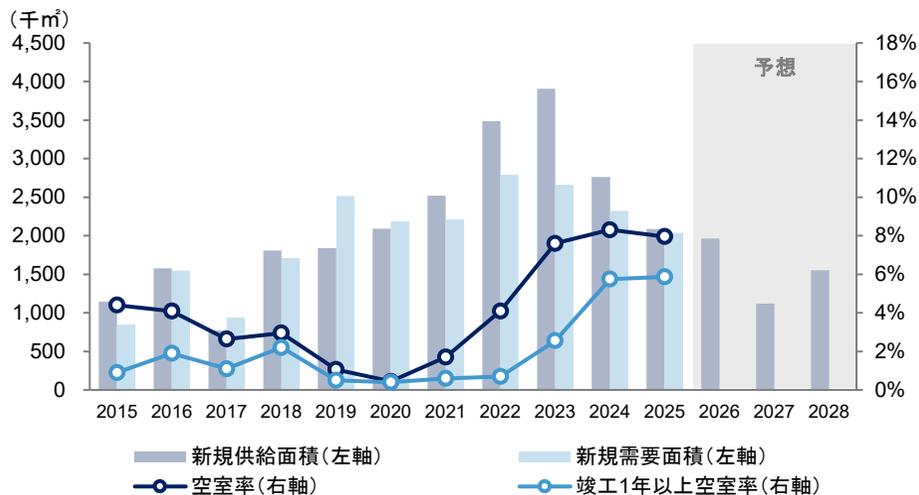


オフィス

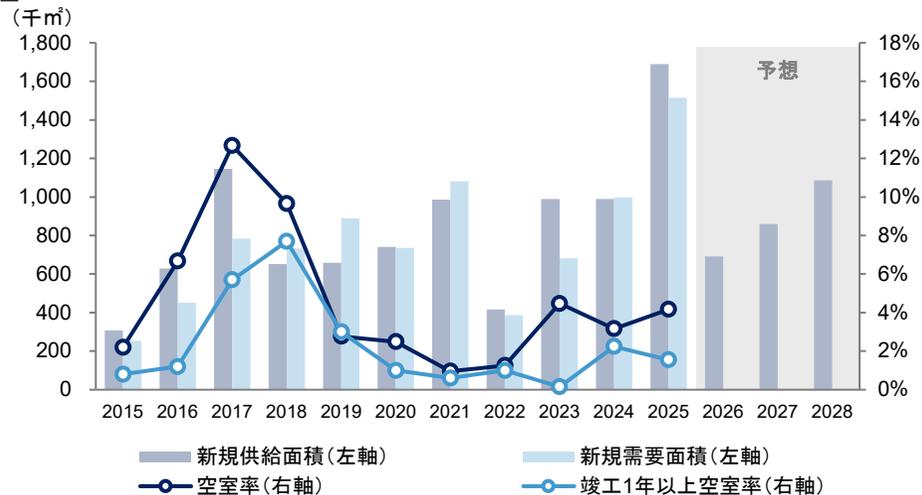


物流施設の需給バランス

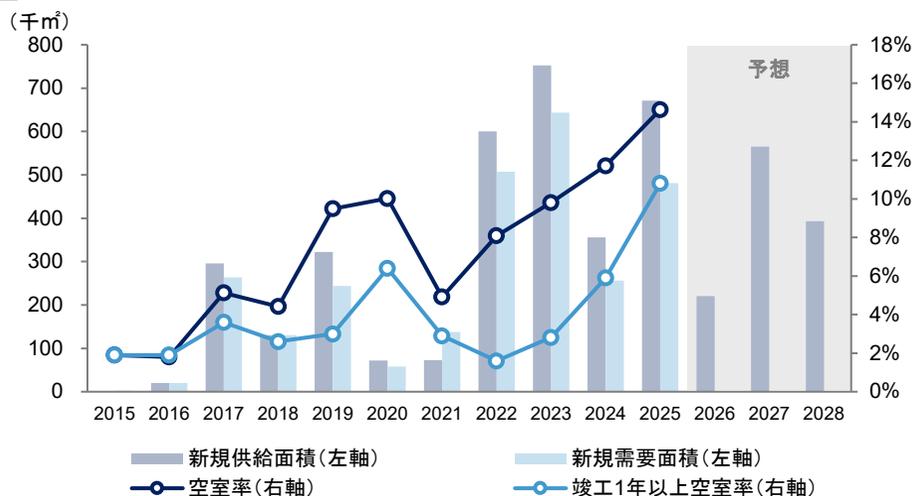
首都圏



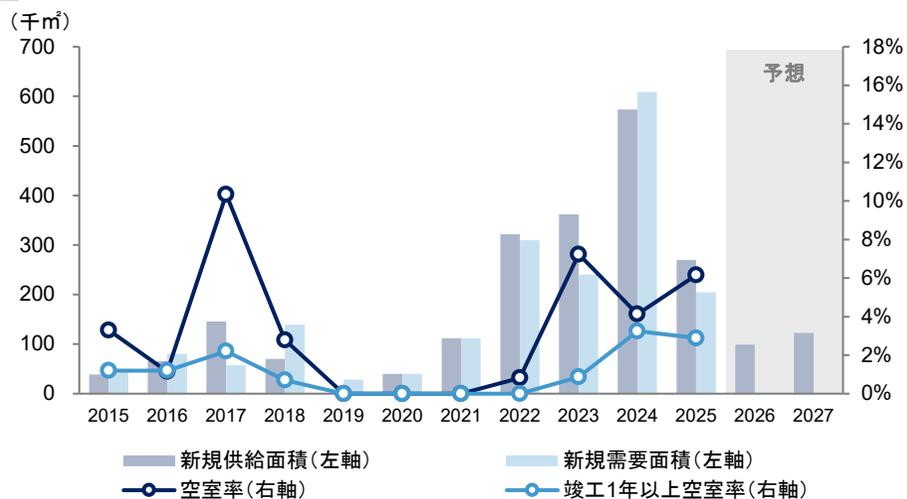
近畿圏



中部圏

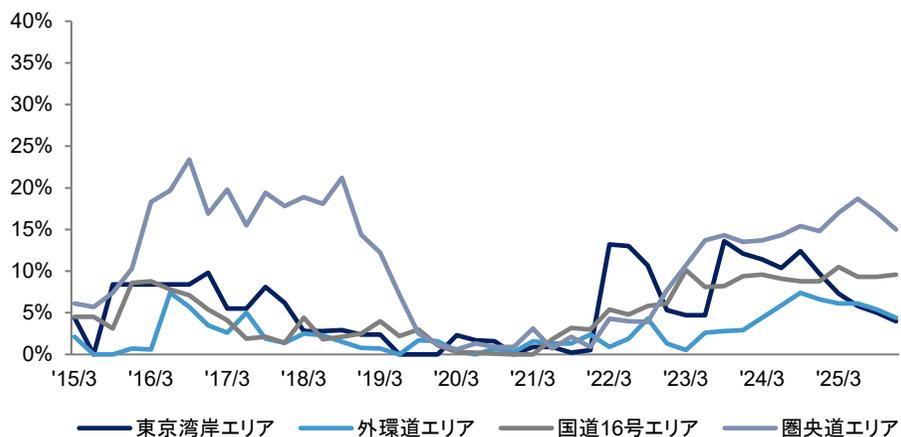


九州圏

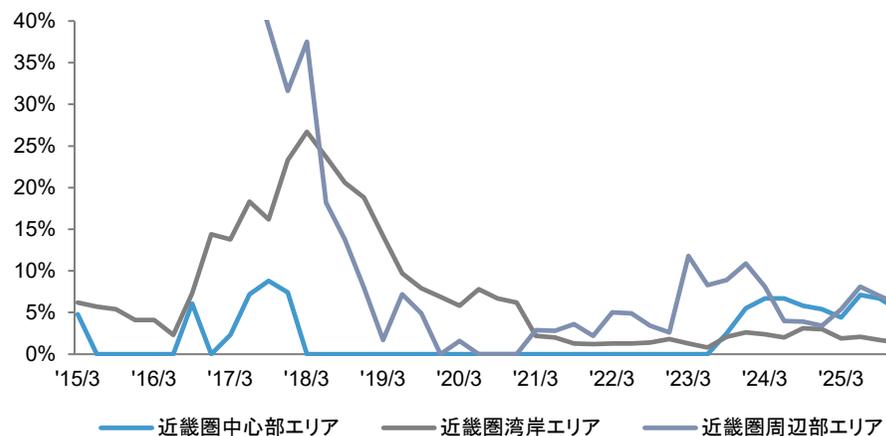


エリア別のテナント需要 (1)

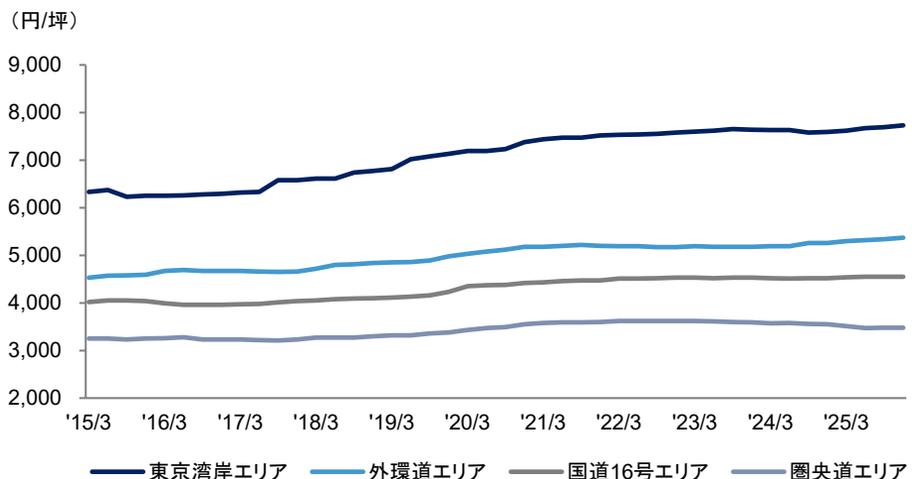
首都圏におけるエリア別空室率の推移



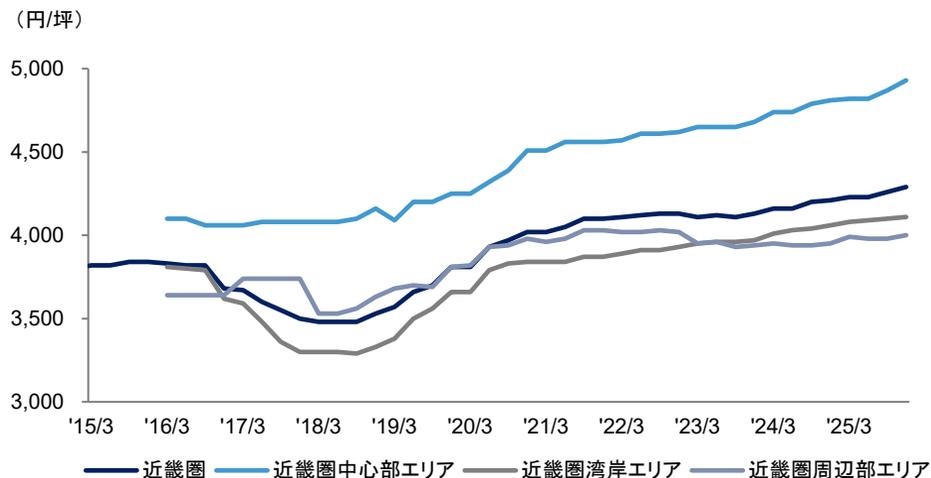
近畿圏におけるエリア別空室率の推移



首都圏におけるエリア別実質賃料水準の推移

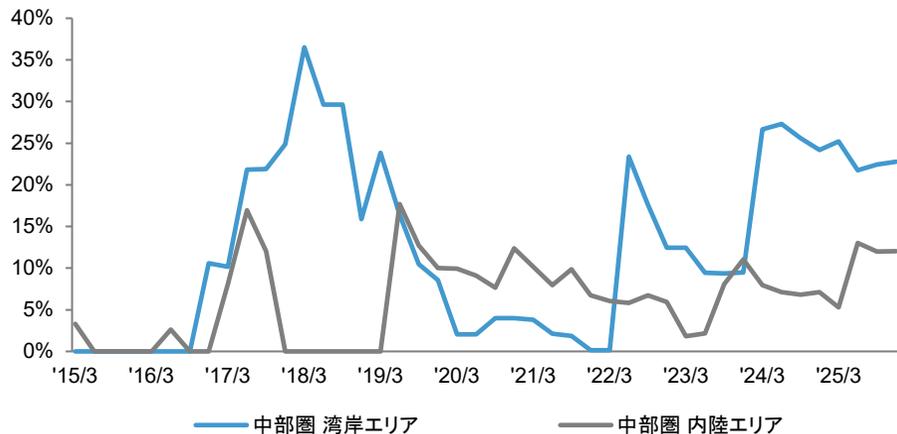


近畿圏におけるエリア別実質賃料水準の推移

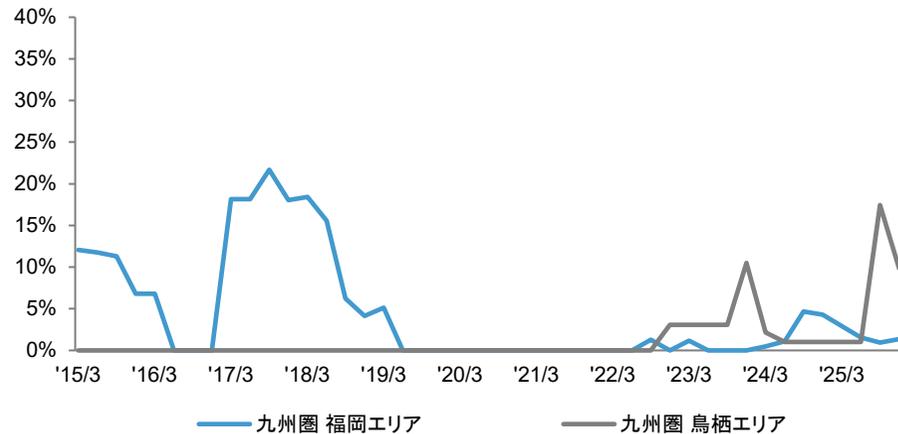


エリア別のテナント需要 (2)

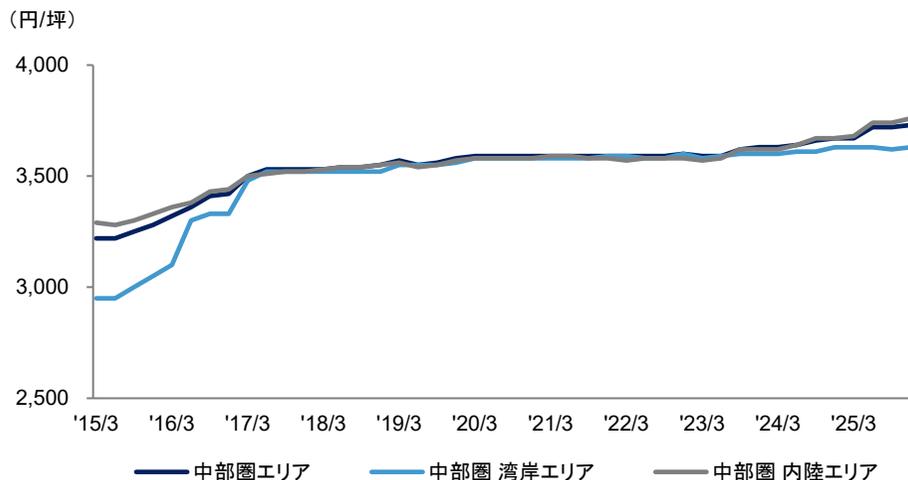
中部圏におけるエリア別空室率の推移



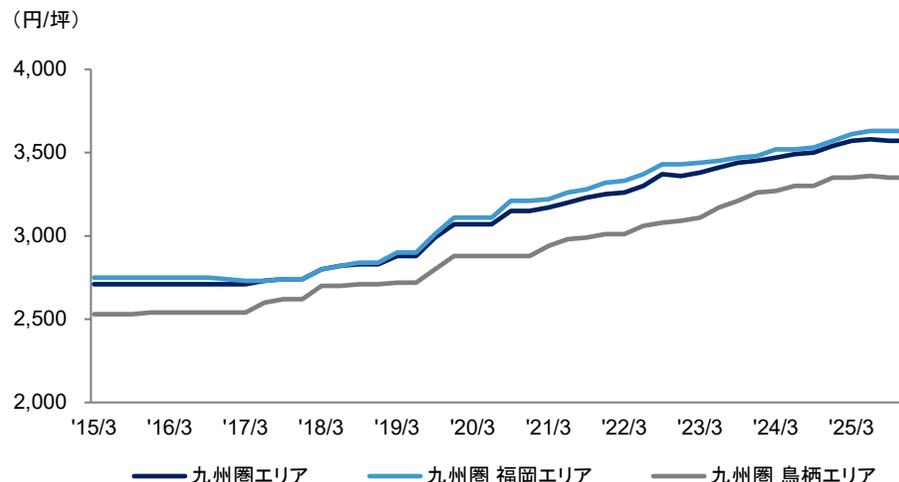
九州圏におけるエリア別空室率の推移



中部圏におけるエリア別実質賃料水準の推移



九州圏におけるエリア別実質賃料水準の推移

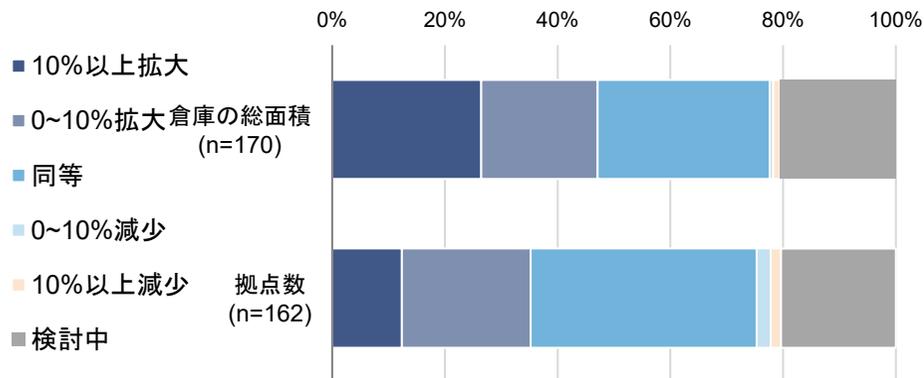


テナント動向等

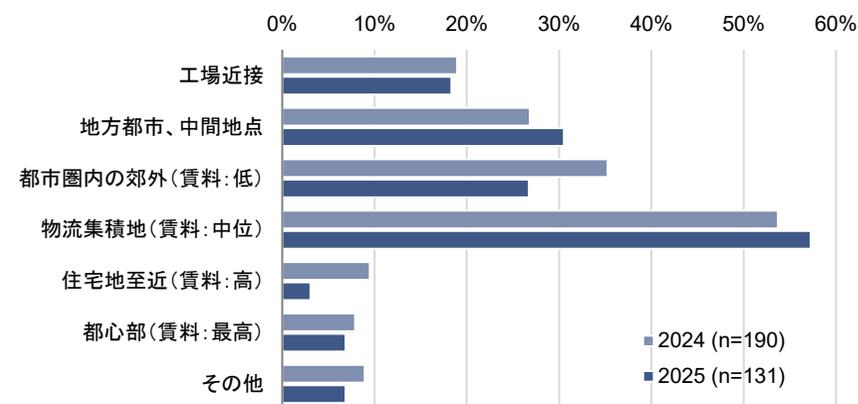
テナント企業の拠点戦略

テナントの物流拠点計画は引き続き強く、JLFの保有割合が高い物流集積地への需要が旺盛

今後2年間の拡張計画

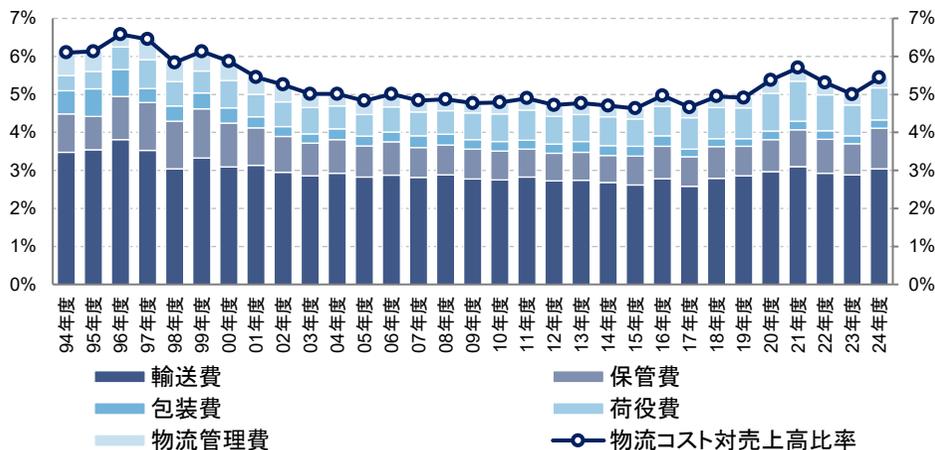


検討中の物流拠点の立地(複数選択可)



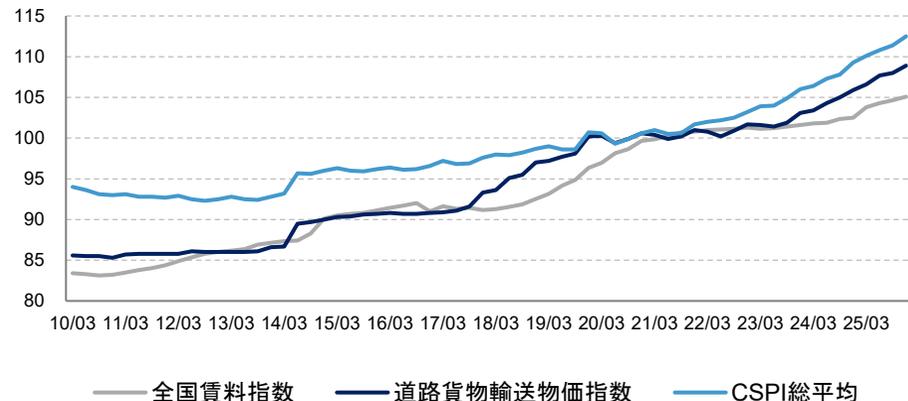
物流コストの内訳

主なコストは運賃等の輸送費、保管費が占める割合は軽微



市場賃料と道路貨物輸送価格指数

賃料水準は道路貨物輸送物価指数から遅行して上昇傾向



補足資料

FFOPUの成長を訴求することで、分配金要求利回りの低下を促し、NAV倍率の改善を目指す

目指すもの

分配金要求利回り以上のDONAVを達成することでNAV倍率の改善を目指す



24/7期～26/1期の進捗

$$\frac{\text{DONAV DPU}}{\text{NAVPU DONAV}} = \frac{\text{収益性 FFOPU}}{\text{鑑定評価額PU FFO利回り (鑑定評価額ベース)}} \times \frac{\text{財務レバレッジ 鑑定評価額PU}}{\text{NAVPU 鑑定LTV (逆数)}} \times \frac{\text{配当性向 DPU}}{\text{FFOPU FFOペイアウトレシオ}}$$

期間	DONAV (DPU / NAVPU)	収益性 (FFOPU / 鑑定評価額PU)	財務レバレッジ (鑑定評価額PU / NAVPU)	配当性向 (DPU / FFOPU)
24/7期	3.4%	3.2%	29.0%	75.4%
➔ 26/1期(実績)	4.3%	3.1%	29.0%	96.9%

引き上げることでDONAV向上

足元の対応

FFOPUの成長(ポートフォリオの利益成長)を訴求して、分配金要求利回りの低減へ

$$\uparrow \text{投資口価格} = \text{DPU} / (\text{Rf} + \text{Rp} - \text{g}) \downarrow$$

リスクフリーレート リスクプレミアム 成長率

DONAVの向上にあたってはLTV余力の活用を検討しつつ、収益性向上を推進

DONAV分解

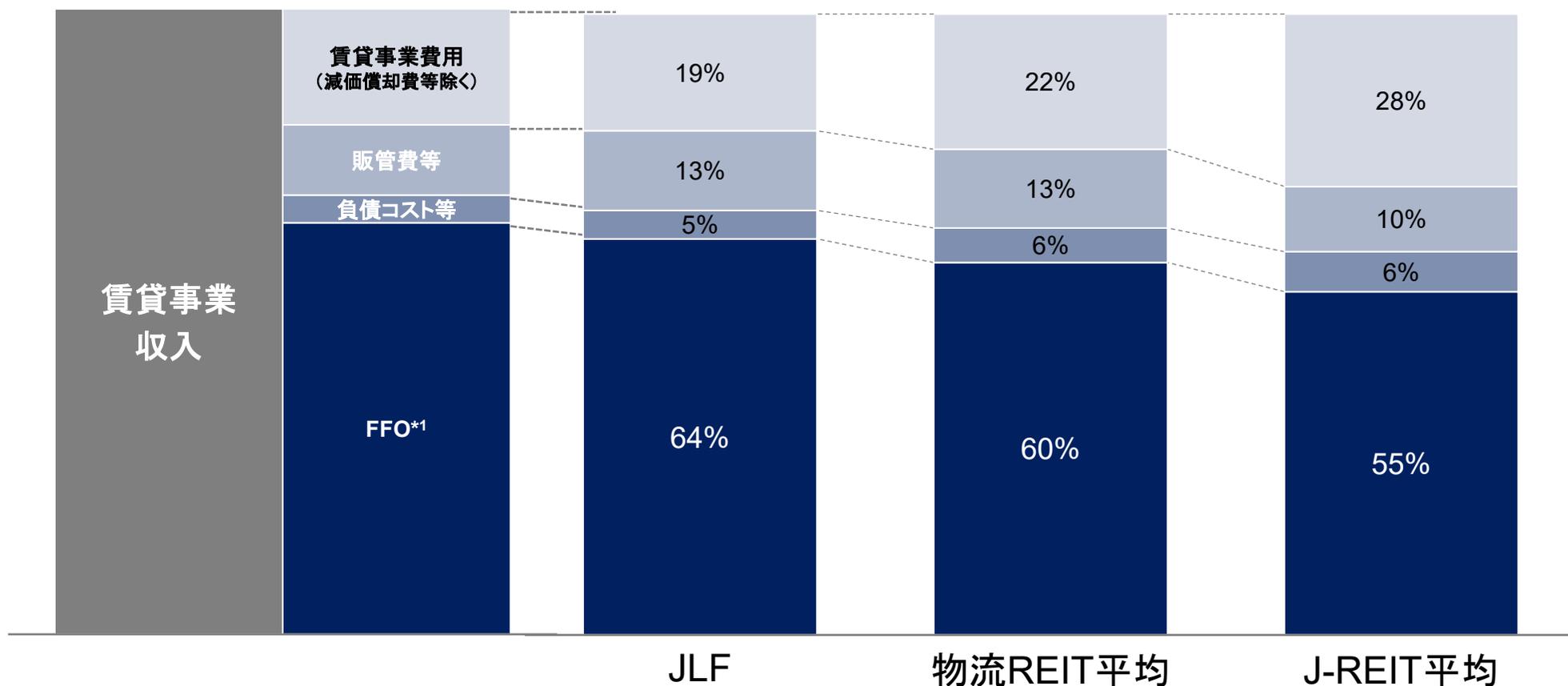
$$\text{DONAV} = \frac{\text{収益性 (FFOPU)}{\text{鑑定評価額PU}} \times \frac{\text{財務レバレッジ (鑑定評価額PU)}{\text{NAVPU}} \times \frac{\text{配当性向 (DPU)}{\text{FFOPU}}$$

他REIT比較

	DONAV	FFO/鑑定評価額	鑑定LTV	FFOペイアウトレシオ
JLF 26/1期(実績)	4.3%	3.1%	29.0%	96.9%
		相対的に高い収益性を確保 ▶ FFOPU成長によって 中長期的に向上を図る	相対的に低位 ▶ LTV余力の活用による DONAV向上余地あり	売却益等により大幅引き上げ ▶ 85%を巡航値 としてコントロール
物流REIT平均	4.5%	3.2%	34.2%	91.2%
オフィスREIT平均	4.2%	2.9%	36.0%	89.8%
住宅REIT平均	3.7%	3.0%	38.1%	79.2%

効率的な運用によって相対的に高いマージン率を確保

FFOマージン率

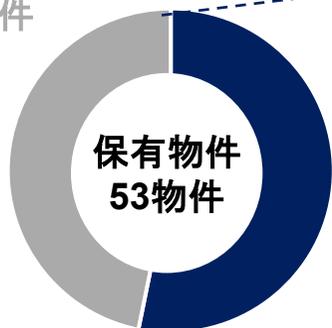


*1. FFOは特別損益を考慮しない

インフレ下においても賃貸事業費用の増加は限定的

電力会社との契約者

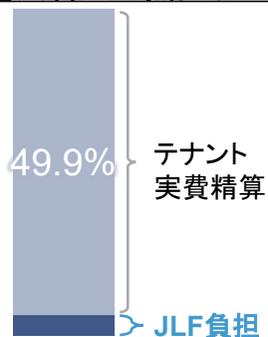
テナント 46.8%
32物件



JLF 53.2%
21物件

2026年2月末時点

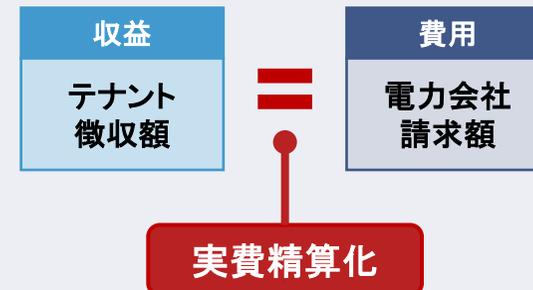
電気料金の負担 (JLF契約分)



電気料金上昇
による影響を
受ける割合

約 **3.3%**

電力契約切替後



		工事費		
		約5年前	年平均変動率	直近
m単価	LED工事*	100.0	+0.6%	103.3
m単価	外壁工事*	100.0	+3.5%	118.5
参考	建設工事費デフレーター (非住宅鉄骨造)(月別)	108.8	+4.1%	130.3

* 約5年前のJLF発注の工事=100として指数化

不動産ライフサイクルに応じた継続的な物件売却を実行、
トータルリターンを最大化を追求

不動産運用の考え方

取得

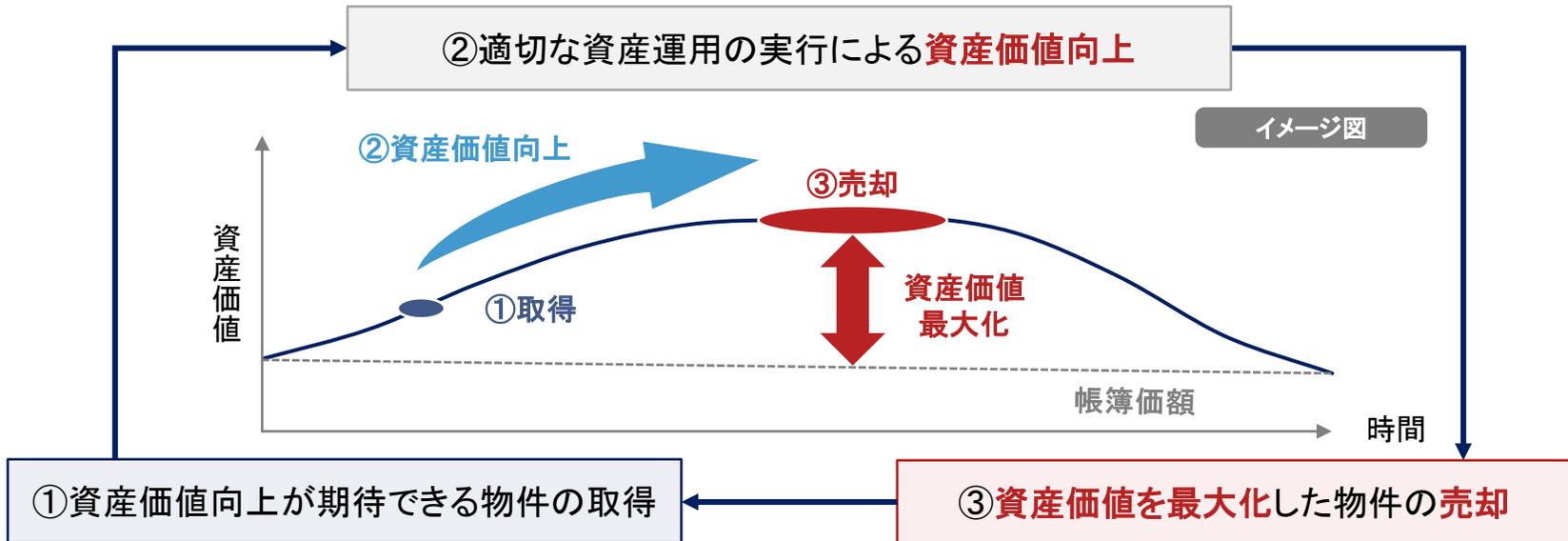
資産価値向上ポテンシャルを有した物件

- レントギャップの存在や短期間での賃料増額機会が見込める物件
- 鑑定評価額に対してディスカウントされた価格での取得機会

売却

資産価値を最大化した物件

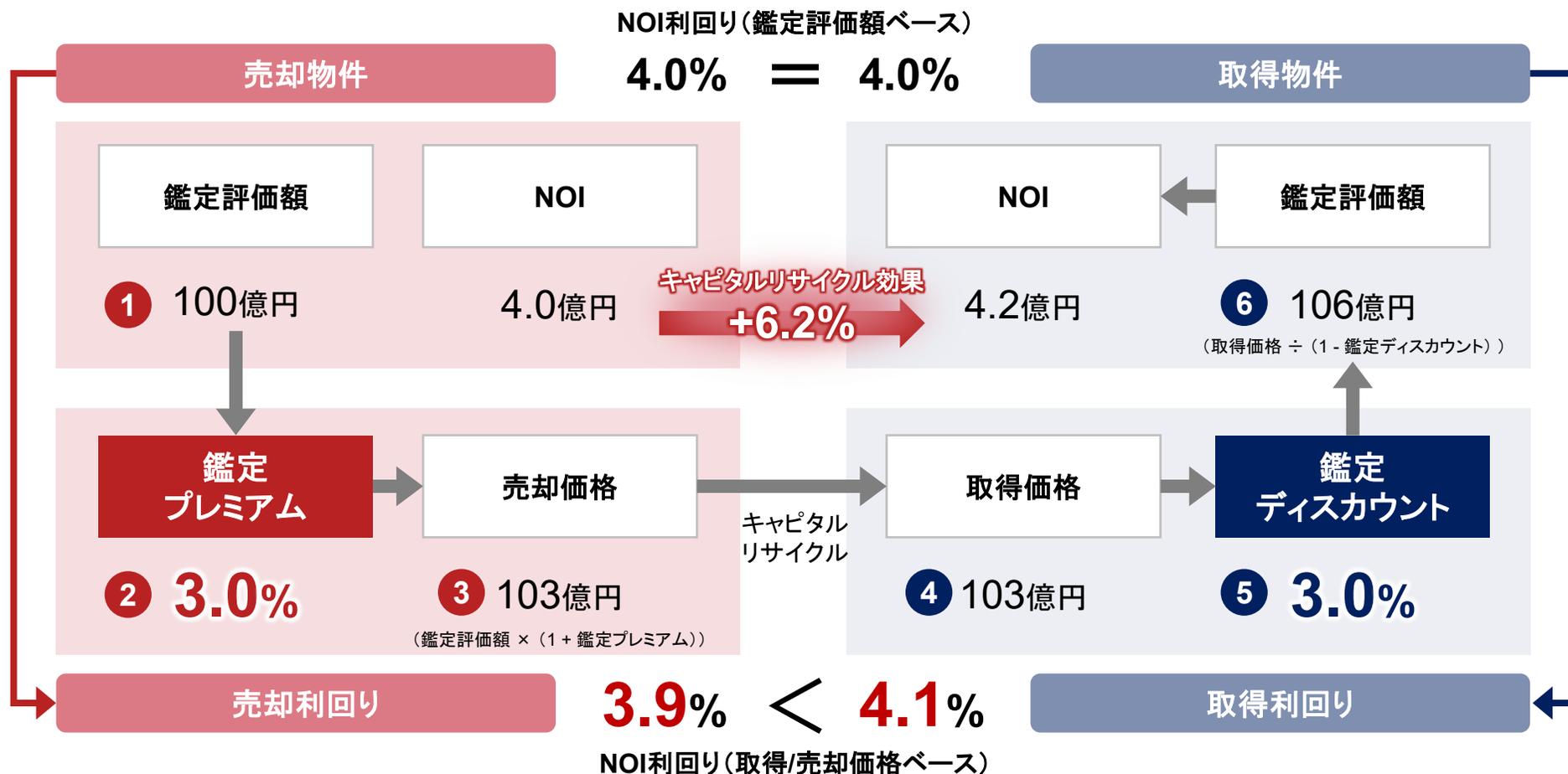
- 直近で賃料増額が行われ、市場賃料の上限レンジに到達した物件
- 今後、大規模修繕の実施など費用増が見込まれる物件



売却候補物件：約460億円（鑑定評価額ベース）

鑑定プレミアムでの売却、鑑定ディスカウントでの取得を実施することで、
ポートフォリオのNOI/FFOPUが向上

シミュレーション：同水準利回りのキャピタルリサイクル



追加的な成長機会の獲得に向けて、LTV余力の活用を選択肢として検討

LTV余力と追加的なFFOPUの成長余地

LTV余力を活用した物件取得によって追加的なFFOPU成長が可能

業界最低水準の
鑑定LTV(29.0%)



相対的に優位な利回りの
パイプライン



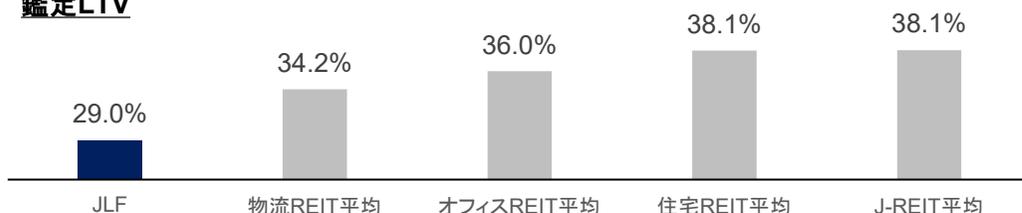
鑑定LTV

32~35%

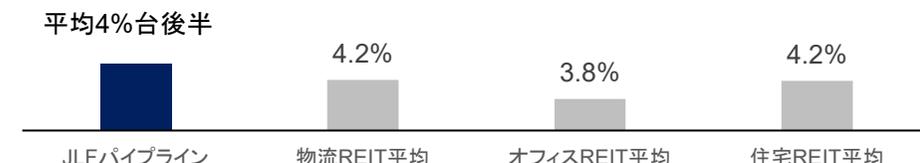
FFOPU成長への寄与

+70~110円

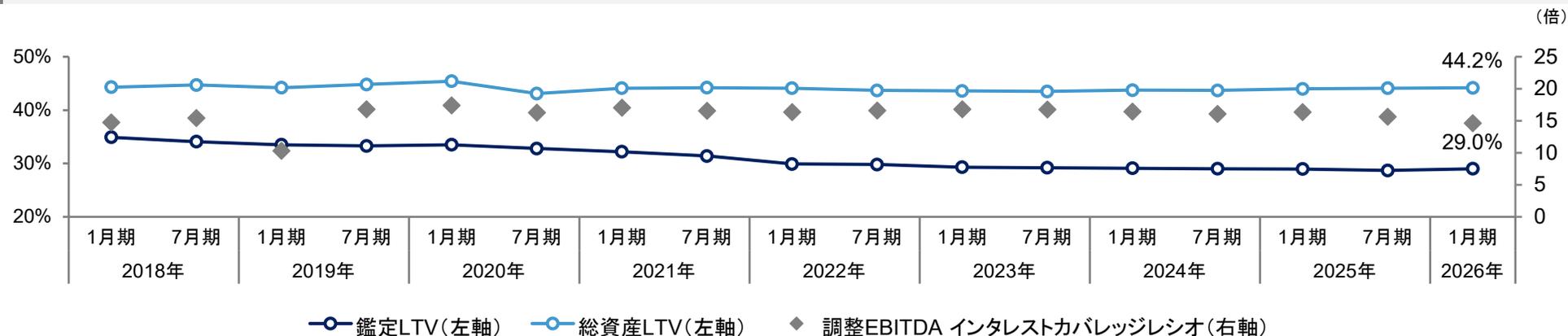
鑑定LTV



直近のJ-REITの取得NOI利回り



LTV・調整EBITDA インタレストカバレッジレシオの推移



LTV余力の活用にあたっては、
資産価値とキャッシュフローの両面を考慮したリスク管理を実施

不動産価格下落リスクへの対応

✓ バッファを確保したLTV運営

鑑定LTVが40%となる鑑定評価額の変動幅

LTV	NCF CR	NCF変動率			
		±0%	-10%	-20%	-30%
LTV29.0%→40%	3.8%	29%	32%	36%	41%
LTV32%→40%	4.0%	30%	34%	38%	43%
	4.5%	34%	38%	43%	49%
	5.0%	38%	42%	47%	54%

-27%
-20%

✓ 「割安な取得」の追求

取得(予定)価格の鑑定評価額に対するディスカウント

取得(予定)物件	7%程度
パイプライン物件	8%程度

✓ 不動産価格動向によっては売却資金による返済

毎期レビューを行い
機動的に対応

売却候補物件
約460億円

金利上昇リスクへの対応

✓ 「金利のある世界」を前提として
キャッシュ・フローも意識

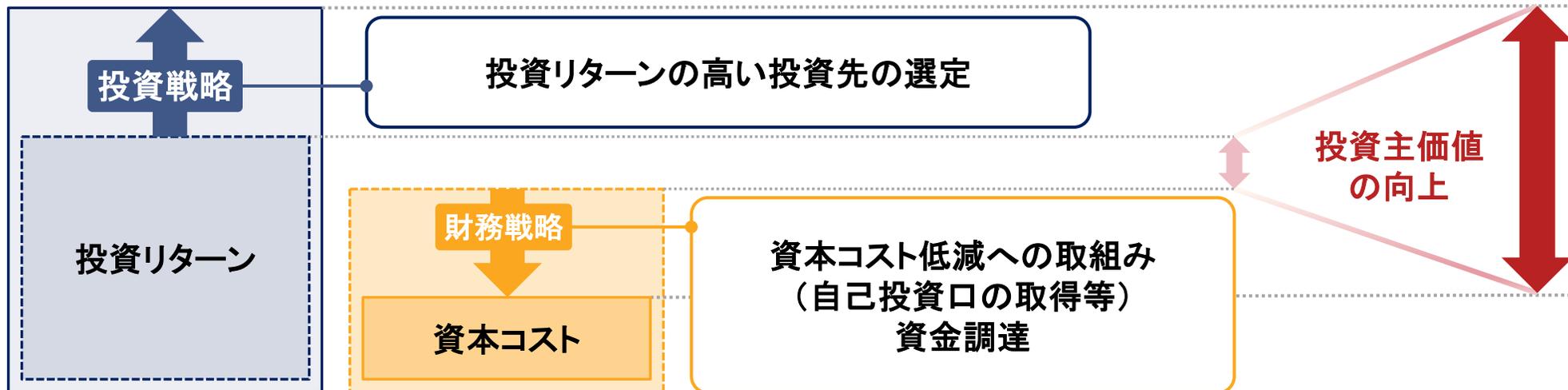
調整EBITDA インタレストカバレッジレシオ (2026年1月期)	14.6倍 (期中有利子負債平均コスト :0.79%)
--	-----------------------------------

調整EBITDA インタレストカバレッジレシオの感応度

	有利子負債平均コスト	鑑定LTV水準			
		29%	31%	33%	35%
0.7%	14.6	13.7	12.9	12.1	
1.0%	11.5	10.8	10.1	9.6	
1.3%	8.9	8.3	7.8	7.4	
1.6%	7.2	6.7	6.3	6.0	

投資リターンの高い投資先の選定と**資本コストの低減**を企図した財務戦略を展開
資本コストを上回る投資リターンを得ることで投資主価値の向上を図る

投資・財務戦略のイメージ



公募増資

3つの実施基準を定め、規律を持って実施を検討

1

DPU又はFFOPUの成長

2

NAVPUの成長

3

インプライドCR以上の利回りでの物件取得

外部評価の取得

2025年GRESBリアルエステイト評価で
最高位の「5 Star」を取得



イニシアティブへの賛同

責任投資原則(PRI)及びTCFDに賛同



ポートフォリオのグリーン化

51物件(**99.3%**)で
グリーンビルディング認証を取得



気候変動への対応

■ GHG排出量(Scope1, 2)に係る目標設定

- ✓ **2030年度までに42%削減(2021年度比)**
- ✓ **2050年度までにネットゼロ達成**

■ GHG排出量(Scope1, 2)削減の進捗

- 2023年度以降、**非化石証書購入により** ネットゼロを達成(2025年度についても達成見込)
- **太陽光パネル設置(オンサイトPPA導入)推進** により証書購入によらずネットゼロ達成を目指す

2030年度目標について、
中小企業版SBT認定を取得済



ESGへの取り組みの詳細は[2025年サステナビリティレポート](#)をご覧ください。

資産運用報酬体系の変更 (1)

新旧比較

	現行体系(上限)	新体系(上限)	変更理由・内容
運用報酬1	前期NOI × 7.0%	前期NOI(不動産等資産以外から発生する収益を含む) × 7.0%	<ul style="list-style-type: none"> 投資対象の拡大に伴い、多様な投資機会の獲得に対するインセンティブを確保するため、不動産等資産(不動産及び不動産信託受益権等)以外から得られる収益を報酬計算の対象に追加
運用報酬2	調整後利益 × 調整後DPU × 0.0027%	調整後FFOPU × 135,000	<ul style="list-style-type: none"> 成長戦略との整合性を高め、投資主利益との連動の強化を目的とし、FFOPUに連動する報酬体系へと変更 売却益の発生や分配方針の影響を排除
取得報酬	取得価額 × 0.7%	取得価額 × 0.7%	<ul style="list-style-type: none"> 投資対象の拡大等を考慮し、報酬の対象を不動産関連資産に変更
建替報酬	工事価額 × 0.7%	工事価額 × 0.7%	<ul style="list-style-type: none"> 間接投資による建替は対象外とし、報酬の対象を不動産等資産に限定
譲渡益報酬	-	譲渡益等相当額 × 15%	<ul style="list-style-type: none"> 運用報酬2の変更に伴い、投資主価値向上に資する物件売却に対するインセンティブを維持するため新設
合併報酬	-	合併時における評価額 × 0.7%	<ul style="list-style-type: none"> 資産規模・時価総額・運用効率等の向上を企図する合併機会が生じた場合にその実行へのインセンティブを確保するため新設 料率は取得報酬と同様の料率で設定

資産運用報酬体系の変更 (2)

本変更前後における資産運用報酬額の比較

資産運用報酬総額

(単位:百万円)

	変更しない場合	変更した場合	差異
2025/7期(実績)	1,129	1,091	-37
2026/1期(実績)	1,173	1,220	47
2026/7期(予想)	1,070	1,007	-62
2027/1期(予想)	1,053	994	-58

26/7期及び27/1期の業績予想を前提とした報酬は、変更しない場合と比較して、やや低廉となる見込み

<参考>運用報酬1+運用報酬2

(単位:百万円)

	変更しない場合	変更した場合	差異
2025/7期(実績)	1,074	948	-126
2026/1期(実績)	1,128	949	-179
2026/7期(予想)	1,016	953	-62
2027/1期(予想)	1,016	958	-58

J-REIT内での水準比較

資産運用報酬

	JLF 2026/7期 (予想)	物流REIT 平均 (JLF除く)	中規模REIT 平均 (JLF除く)
対鑑定評価額	0.24%	0.29%	0.22%
対NOI	12.15%	14.59%	11.01%
対純利益	18.45%	22.13%	15.67%

変更後の報酬水準は、物流REIT平均と比較して妥当な水準を見込む

資産運用報酬+管理報酬(PM報酬、BM報酬等)

	JLF 2026/7期 (予想)	物流REIT 平均 (JLF除く)	中規模REIT 平均 (JLF除く)
対鑑定評価額	0.31%	0.39%	0.46%
対NOI	15.92%	20.13%	23.83%
対純利益	24.17%	30.74%	34.62%

変更後の管理報酬を含む報酬水準は、物流REIT平均及び中規模REIT平均と比較して低廉な水準を見込む

JLFの概要

上場日	2005年5月9日(証券コード:8967)
投資対象	主として物流施設
スポンサー	三井物産(70%) / 三井住友信託銀行(20%) / ケネディクス(10%)

資産規模

293,467百万円

物件数

52物件

保有資産の
鑑定評価額

417,440百万円

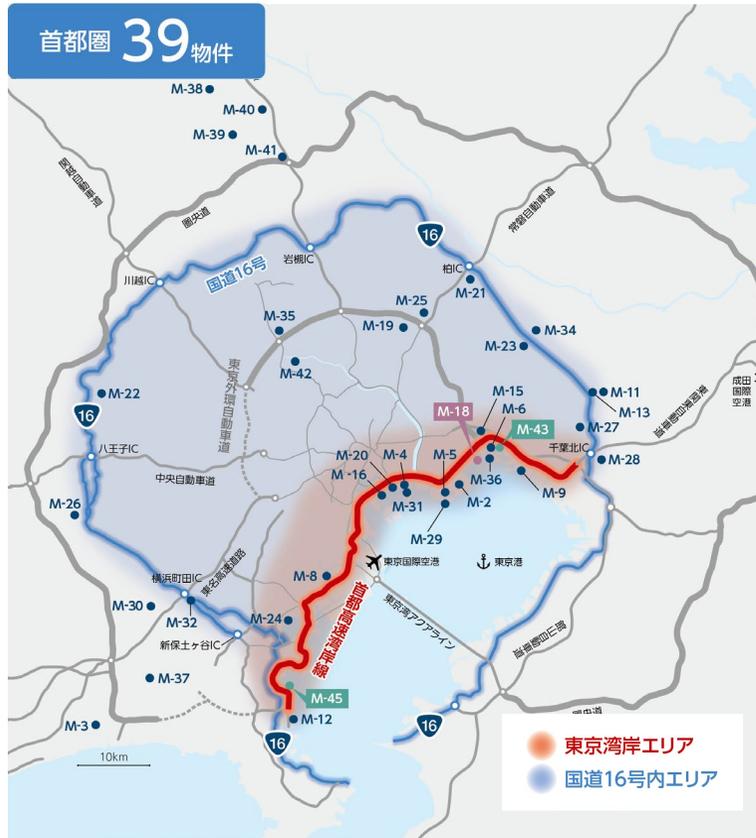
優良立地、テナント荷物で構成された
競争力の高いポートフォリオ

JLFの3つの特長

質の高いポートフォリオに起因する
豊富な含み益

「事業パートナーとの協同開発」等の
独自の成長戦略

ポートフォリオマップ



保有物件数 **53** 物件 (2026年2月28日時点)

地域区分	物件数	比率	投資方針
首都圏	39	83.3%	50~80%
近畿・中部・九州	11	14.9%	20~40%
その他	3	1.8%	5~10%
合計	53	100%	100%



首都圏			
M-2 浦安物流センター	M-15 市川物流センター	M-25 三郷物流センター	M-36 市川物流センターⅢ
M-3 平塚物流センター	M-16 東雲物流センター	M-26 相模原物流センター	M-37 藤沢物流センター
M-4 新木場物流センター	M-17 習志野物流センターⅡ	M-27 千葉北物流センター	M-38 羽生物流センター
M-5 浦安千鳥物流センター	M-18 市川物流センターⅡ ●	M-28 千葉北物流センターⅡ	M-39 埼玉騎西物流センター
M-6 船橋西浦物流センター	M-19 草加物流センター	M-29 浦安千鳥物流センターⅢ	M-40 加須物流センター
M-8 川崎物流センター	M-20 辰巳物流センター	M-30 座間物流センター	M-41 久喜物流センター
M-9 習志野物流センター	M-21 柏物流センター	M-31 新木場物流センターⅡ	M-42 板橋物流センター
M-11 八千代物流センター	M-22 武蔵村山物流センター	M-32 横濱町田物流センター	M-43 船橋西浦物流センターⅢ ●
M-12 横浜福浦物流センター	M-23 柏物流センターⅡ	M-34 白井物流センター	M-44 印西物流センター
M-13 八千代物流センターⅡ	M-24 新子安物流センター	M-35 戸田物流センター	M-45 横浜鳥浜町(底地) ●

近畿圏	
T-1 大東物流センター	T-11 高槻物流センター
T-2 大阪福岡物流センター	T-13 大阪西淀川物流センター
T-4 門真物流センター ●	T-15 摂津物流センター
中部圏	
T-3 清須物流センター	T-16 北名古屋物流センター ●
T-10 春日井物流センター	
T-12 愛西物流センター	

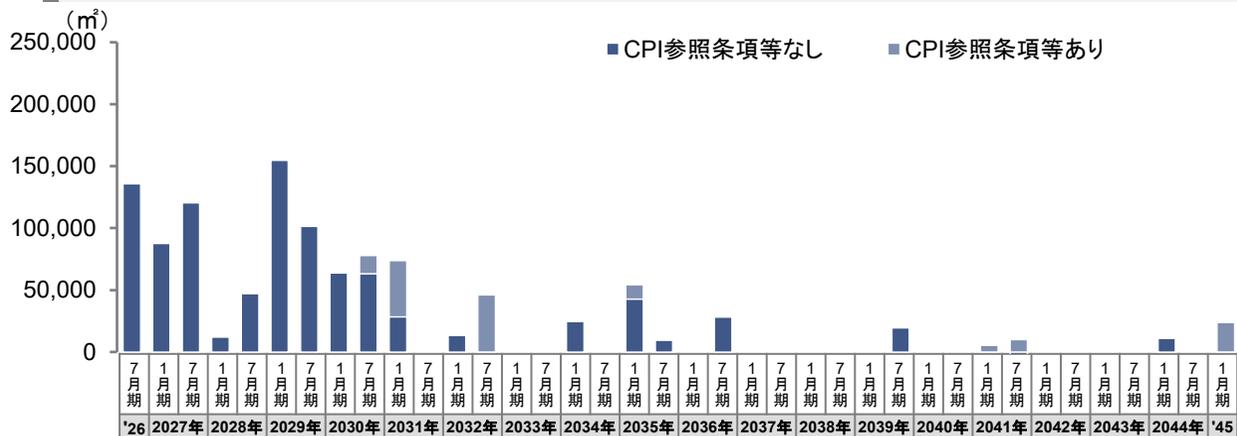
九州圏	
T-7 福岡箱崎口頭物流センター	T-17 鳥栖物流センター ●
T-9 福岡香椎浜物流センター	
その他	
O-1 前橋物流センター	O-6 石狩物流センター ●
O-5 仙台港北物流センター	

優良立地、外部環境に左右されにくい安定的なテナント荷物で構成
賃料増額に取り組むことで収益性の向上を図る

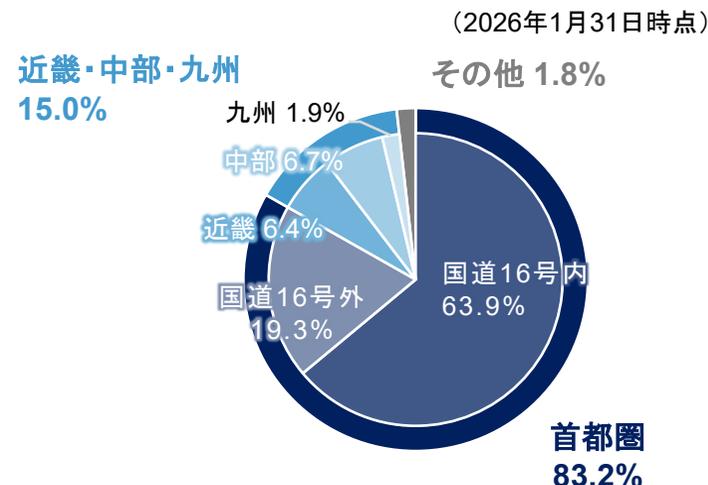
ポートフォリオ状況



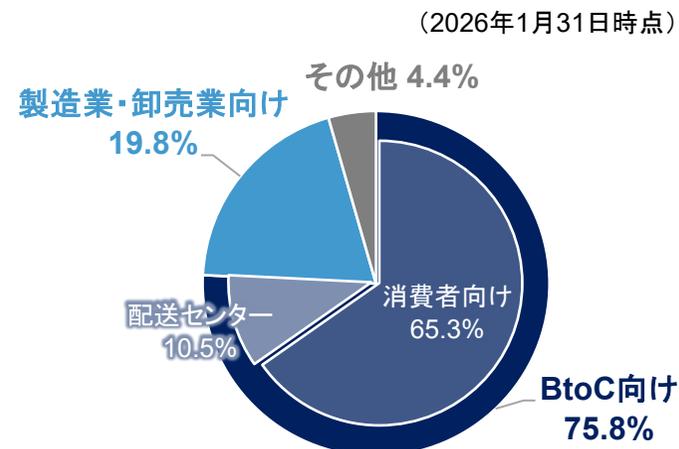
賃貸借契約の満期分散状況(普通借家契約を除く)



エリア別分散状況



テナントが扱う荷物の分類



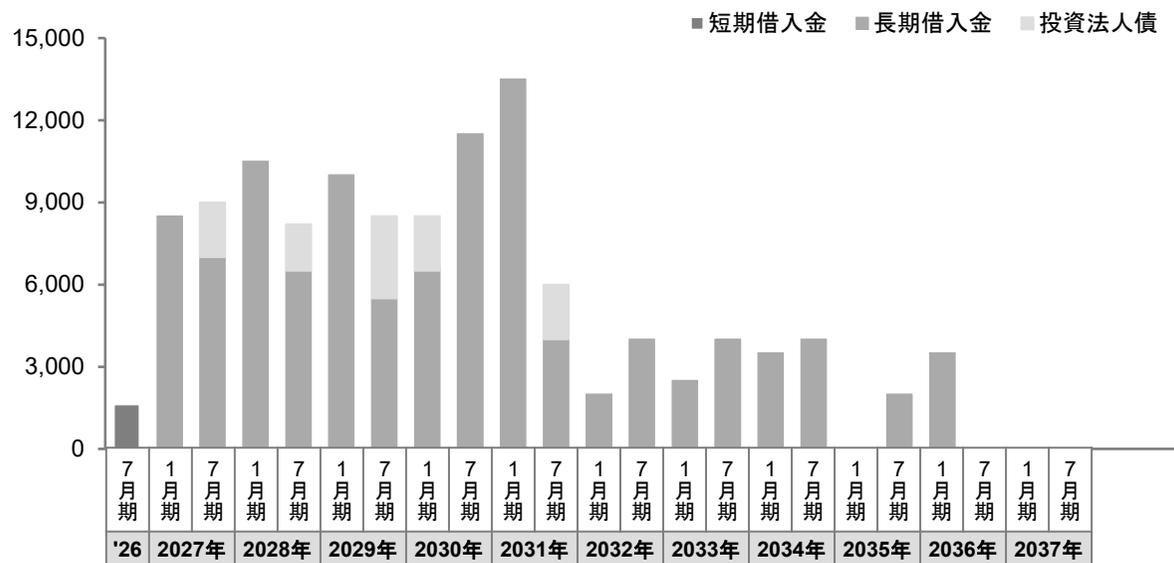
健全な水準でのLTVコントロール等に配慮して安定的な財務基盤の維持に努める
 良好なクレジットを背景に多様な金融機関との関係性を構築

(2026年2月27日時点)

有利子負債総額	121,320百万円	有利子負債 平均調達コスト	0.84%	信用格付	JCR AA (安定的) R&I AA- (安定的)
コミットメントライン 極度額	19,500百万円	有利子負債 平均残存年数	3.8年	LTV	鑑定LTV 29.0%

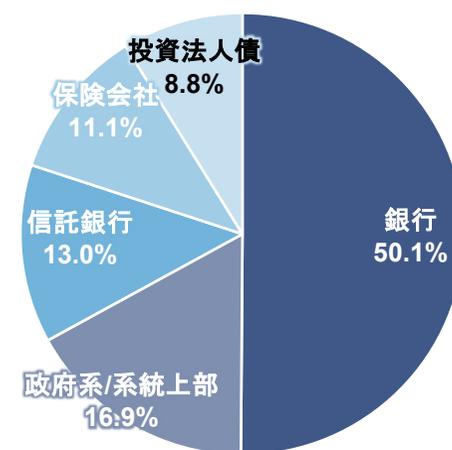
有利子負債の返済(償還)期限の分散状況

(百万円)



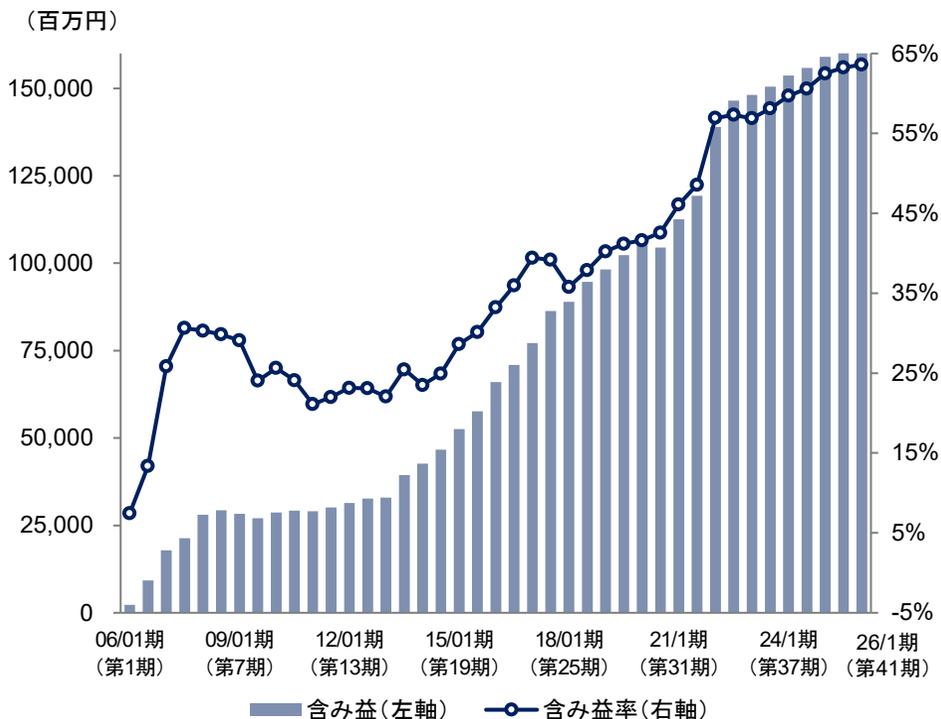
有利子負債調達先

資金調達手法・調達先の多様性



豊富な含み益

J-REITトップクラスの含み益率



J-REITトップクラスの含み益率

JLF	J-REIT平均	物流REIT平均
63.6% (含み益: 1,622億円)	27.2%	31.4%

環境変化への耐性

含み益がゼロとなる鑑定評価額の下落率
JLF **38.9%** vs. J-REIT平均 21.4%

鑑定LTVが50%となる鑑定評価額の下落率
JLF **42.0%** vs. J-REIT平均 23.8%

含み益とNAV (2026年1月期末時点)

総資産 **2,741億円**



独自の成長戦略(OBR①)

OBRとは

Own Book Redevelopment＝投資法人自らが行う保有物件の再開発
→未消化容積率の活用等により、収益力と資産価値の向上を図る

OBRバリューチェーン



OBRの実施基準

優良立地でテナント
ニーズが見込める

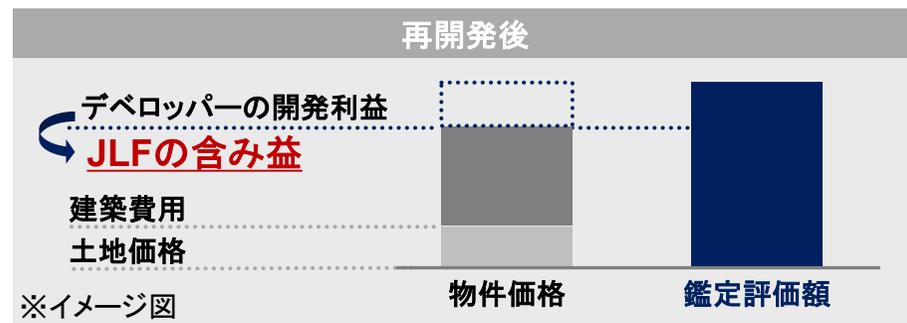
築年数の経過等により
建物簿価が小さい

未消化容積率が
大きい

賃料増額の
ポテンシャルが大きい

取得価格の構造

自ら再開発を行うことにより、
開発利益相当分を**含み益**として享受



OBRの実績

対象物件					
	大東物流センター	八千代物流センター	清須物流センター	春日井物流センター	浦安物流センター
賃貸可能面積 増加率	+21.7%	+221.6%	+89.0%	+30.3%	+291.7%
OBR後 (実績)NOI利回り	9.8%	6.7%	8.9%	6.6%	7.3%
OBR後 鑑定NCFCR	5.4%	5.2%	4.7%	4.8%	3.8%

OBRのポテンシャル

OBR実施に伴うポートフォリオへの影響も考慮しつつ、最適なタイミングでの実施を検討

- 現時点における**OBRの潜在候補: 7物件**
- 潜在的な延床面積の増加余地は
約150,000m²(ポートフォリオの**約10%**相当)

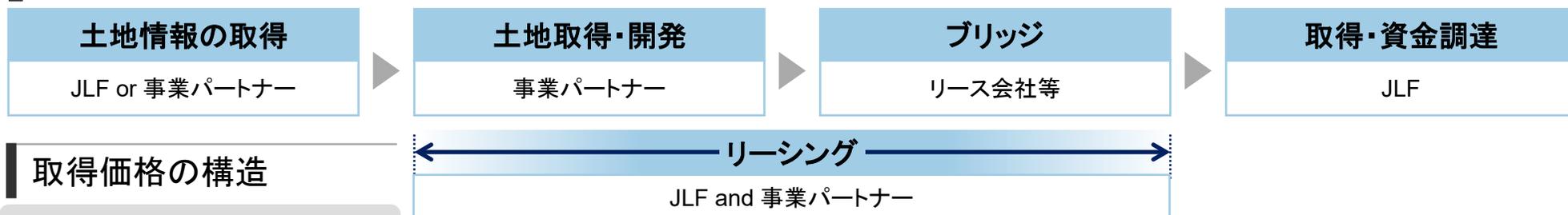
潜在候補物件における賃貸借契約の満期

	~2029/1期 (~3年)	~2031/1期 (~5年)	2031/7期~ (5年超)
物件数	3物件	2物件	2物件

協同開発の特長

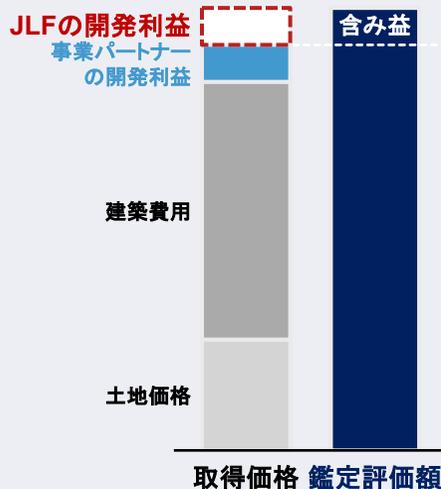
- 開発利益相当額を一部享受できるため、**相対的に高い利回りでの取得が可能**
- 取得する物件のエリア、仕様、テナント、取得時期等を**主体的に選択**することが可能
- 開発期間中の工事費等の**資金拠出なし**

協同開発バリューチェーン



取得価格の構造

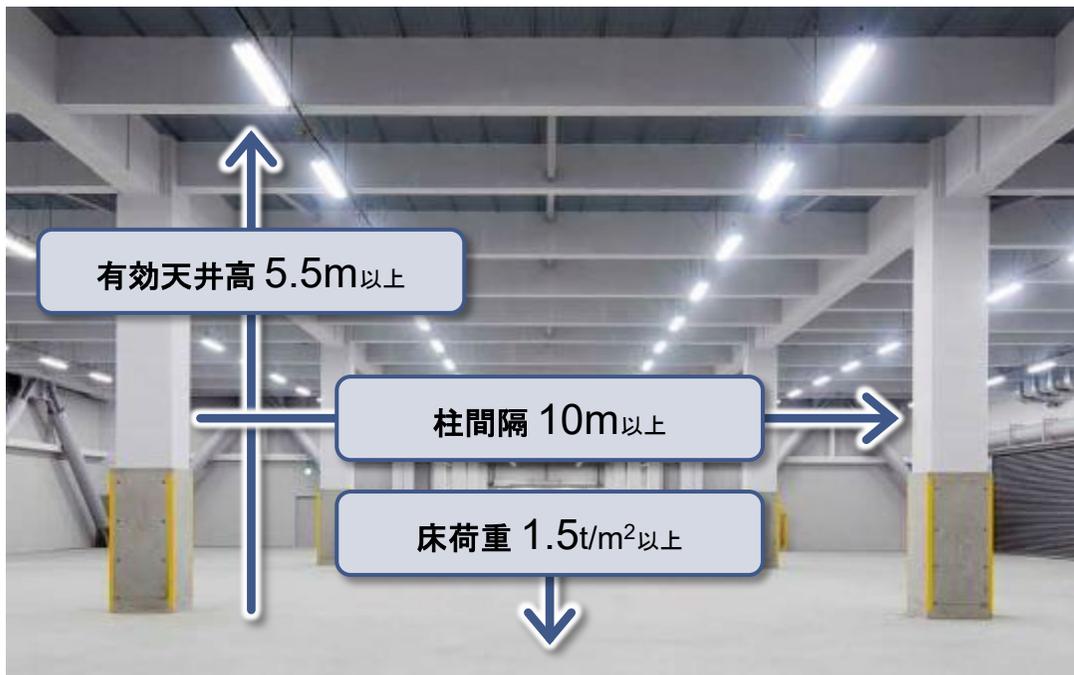
優位な利回り確保が可能



※イメージ図

パートナー	ゼネコン	リース会社	物流会社	物流会社
ソーシング	JLF			テナント
リーシング	JLF			(事業決定時テナント決定済)
対象物件	 八千代物流センターⅢ	 白井物流センター	 愛西物流センター	 戸田物流センター
取得時鑑定 NOI利回り	5.9%	6.3%	5.3%	4.7%
取得時鑑定 NCFCR	4.4%	4.7%	4.5%	4.2%

(参考)JLF保有物件の標準スペック

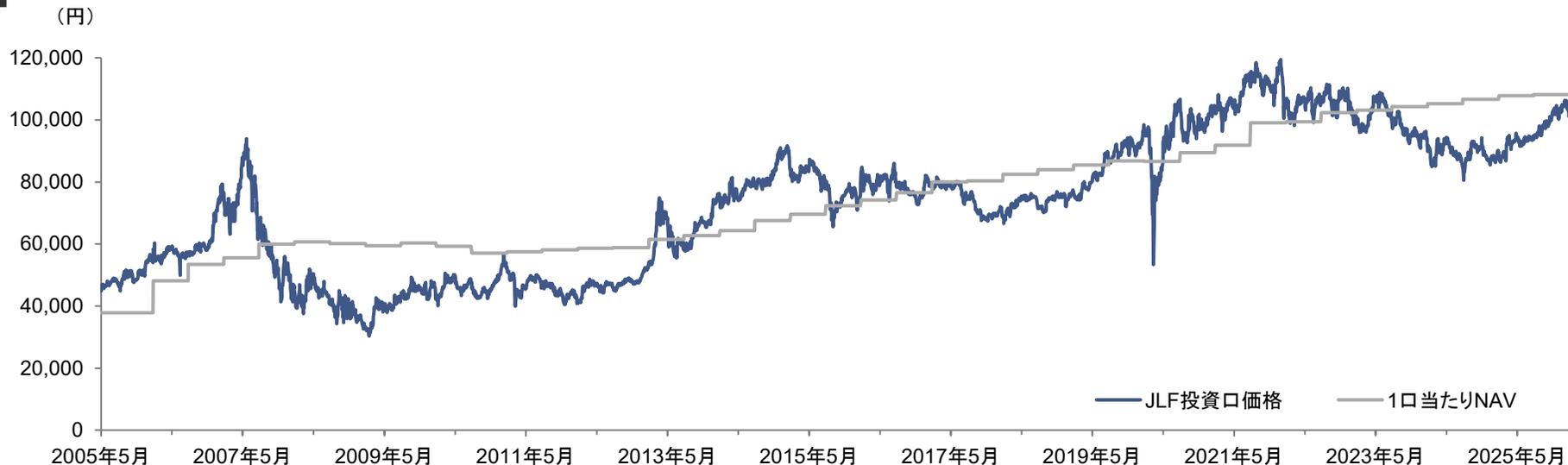


倉庫内

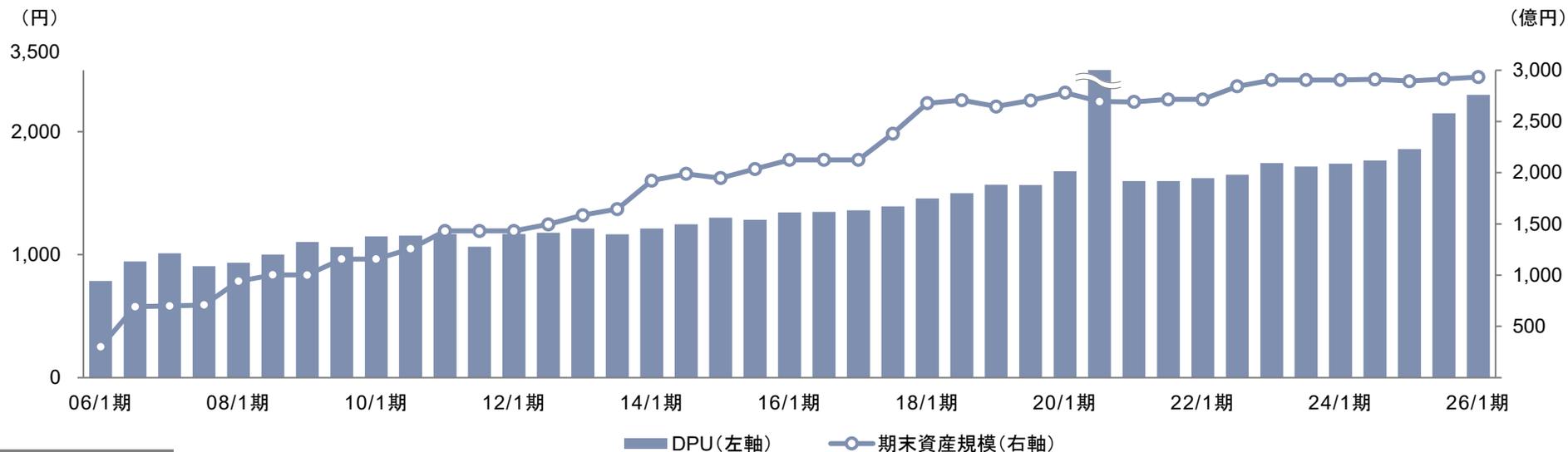


トラックバース

投資口価格と1口当たりNAVの推移



資産規模とDPU実績の推移



P.3

- 「DPU」とは、1口当たり分配金を指します。以下同じです。
- 「FFOPU」とは、1口当たりのFFOを意味し、「FFO」は、以下の計算式で算出されます。以下同じです。

$$\text{FFO} = \text{当期純利益} + \text{当期減価償却費} + \text{当期固定資産除却損} + \text{不動産等売却損等} - \text{不動産等売却益等}$$
- 「賃料増額率」は、各期において満期を迎えた契約の契約更改前後におけるフリーレント等を考慮した実質賃料及び共益費の変動率を、契約更改前の実質賃料及び共益費で加重平均して記載しています。ただし、契約期間が1年以下の契約、普通借家契約及び契約更改に当たり空室期間(ダウンタイム)が発生したものは除いて集計しています。したがって賃料変動率が特定の時期における賃料収入の増減と必ずしも一致しません。以下同じです。
- 「更改率」は、定期借家契約のうち満期が到来する契約にかかる賃貸面積の割合を算出しています。以下同じです。
- 「CAPEX plus」とは、JLFが実施する資本的支出工事のうち、建物及び設備の機能維持や価値保全を目的とするものではなく、付加価値の創出により賃料増額や資産価値の向上を意図して行われるものであり、一定の投資基準に沿って実施の是非が判断されます。

P.6

- 「FFOペイアウトレシオ」は、以下の計算式で算出されます。以下同じです。

$$\text{FFOペイアウトレシオ} = \text{DPU} \div \text{FFOPU}$$
 なお、導管性要件を充たす必要がある場合等には分配方針で定めたFFOペイアウトレシオから乖離する場合があります。
- 2027年7月期以降の「FFOPUとDPUの推移」については、2026年3月17日時点における目標値であり、実績値及び予想値については乖離する場合があります。

P.7

- FFOPU成長への寄与については、一定の前提条件のもとに、2026年1月期のFFOPUに対する各成長戦略の寄与度を資産運用会社が試算したものです。なお、実際のFFOPUは変動する可能性があり、本試算の数値は成長率を保証するものではありません。
- 「取得利回り」は取得物件に係る鑑定NOIを取得価格で除して算出します。以下同じです。
- 「売却利回り」は売却物件に係る鑑定NOIを売却価格で除して算出します。以下同じです。
- パイプライン物件の「合計:1,000億円超」とは、19ページおよび20ページに記載の各物件を対象として算定した想定取得価格の合計額を示しています。以下同じです。
- パイプライン物件の「平均NOI利回り」は「尼崎」、「一宮」、「福岡大刀洗」、「一宮Ⅱ」、「加須Ⅱ」、「成田」、「北海道案件」、「群馬太田」、「成田Ⅱ」、「田辺西」、「川越」、「小牧Ⅲ(借地権付建物)」、「厚木(借地権付建物)」、「尼崎Ⅱ(借地権付建物)」、「福山」、「加須Ⅲ」、「岡山早島」及び「日高」を対象として以下の計算式にて算出しています。

$$\text{パイプラインのNOI利回り} = \text{鑑定NOIの合計} \div \text{現時点の想定取得価格の合計}$$
 なお、JLFが鑑定評価を取得している物件は当該鑑定評価書に基づいて算出しており、取得していないものについてはブリッジ先が取得している鑑定評価書に基づいて算出しています。以下同じです。
- 「固定金利比率」は、有利子負債のうち、支払金利が固定化されているもの(金利スワップ取引を用いて固定化されたものを含みます。)の比率です。以下同じです。
- 「鑑定LTV」は、以下の計算式により求められます。以下同じです。

$$\text{有利子負債の総額} \div \text{鑑定評価額の合計}$$
- 「インプライドCR」とは、投資口価格をベースに算出される投資家の不動産要求利回りをいい、以下の計算式にて算出しています。以下同じです。

$$\text{JLF保有物件の前期末時点鑑定NOIの合計額} \div [\text{各日時点のJLFの投資口の時価総額} + \text{前期末時点の有利子負債総額} + \text{前期末時点の預り敷金及び保証金} + \text{前期末時点の信託預り敷金及び保証金} + \text{前期末時点の長期預り金} - (\text{前期末時点の現金及び預金} + \text{前期末時点の信託現金及び預金})]$$

P.8

- JLFは、本資料に記載の投資対象の拡充及び資産運用報酬体系の変更を含む投資法人規約の一部変更について、2026年4月23日開催予定の第16回投資主総会に付議することを2026年3月17日開催の役員会にて決議しています。なお、規約の一部変更の詳細等については、2026年3月17日付「規約の一部変更及び役員選任に関するお知らせ」をご参照ください。

P.9

- 「需給動向(2025年12月末時点)」のグラフは、JLF及び本資産運用会社の依頼に基づき、シービーアールイー株式会社が行った調査により算出した首都圏における中大型賃貸用物流施設の新規需要面積、新規供給面積及び稼働率の推移を示したものです。

P.10

- 「首都圏におけるエリア別空室率」及び「首都圏以外の空室率」については、JLF及び資産運用会社の依頼に基づき、2025年12月末時点でシービーアールイー株式会社が行った調査に基づくものです。
- 「JLFポートフォリオの状況」は、2026年1月末時点のポートフォリオデータに基づき定期借家契約を対象として集計したものです。

P.11

- 「足元の状況」における「賃料収入」の成長率は、2026年1月期及び2026年7月期における賃料増額率及び更改率を用いて一定の前提条件のもとに資産運用会社が試算したものです。なお、予想及び実績値については乖離する可能性があり、本試算の数値は成長率を保証するものではありません。
- 「スポンサーの直営業率」は、2023年1月期以降にJLFが締結した定期借家契約のうち三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社が媒介業務を行った契約の面積割合を集計しています。ただし、準共有物件で準共有者関連企業がリーシングマネジメント業務を受託している物件に係る契約は除いて集計しています。
- 「JLF保有物件の国道16号内比率」は、2026年1月末時点の取得価格ベースで算出しています。
- 「国道16号内」及び「圏央道エリア」の市場空室率は、JLF及び資産運用会社の依頼に基づき、シービーアールイー株式会社が行った調査に基づく2025年12月末時点のものです。
- 「賃貸事業費用(減価償却費等除く)の内訳」は、2025年7月期及び2026年1月期の賃貸事業費用から減価償却費及び固定資産除却損を控除した実績値合計に占める各科目の割合を示しています。

P.13

- 「2023年1月期以降に締結した契約の内訳」は、2022年8月1日から2026年3月17日までの間に締結した賃貸借契約(売却物件は除く)における契約期間及びCPI参照条項等について、面積ベースで割合を算出しています。また、「期間5年超におけるCPI参照条項等の導入成功率」は同期間に締結した契約期間が5年超の契約のうち、CPI参照条項が導入された契約の割合を面積ベースで算出しています。
- 「CPI参照条項等導入件数」は2026年3月17日時点で締結されている当該契約の件数です。
- 「実質WALE」は、2026年2月28日時点における各賃貸借契約のCPI参照条項等を考慮した残存賃貸借期間を賃料ベースで加重平均した期間を示しています。
- 「3年以内の契約満期比率」は、定期借家契約のうち2026年2月2日時点において有効かつ3年以内に満期が到来する契約にかかる賃貸面積の割合を算出しています。以下同じです。
- 「CPI参照条項等」とは、賃貸借契約における消費者物価指数等を参照して賃料改定を行う旨の規定(以下、個別に「CPI連動条項」といいます。)又は賃料改定に係る協議を行う旨の規定をいいます。以下同じです。
- 「3年以内のCPI参照条項等更改到来比率」は、定期借家契約のうち2026年2月2日時点において有効かつ3年以内にCPI参照条項等によって賃料改定又は賃料改定に係る協議の時期が到来する契約にかかる賃貸面積の割合を算出しています。
- 「ROI」は、以下の計算式で算出されます。

$$(\text{CAPEX plus 投資後のNOI} - \text{CAPEX plus 投資前のNOI}) \div \text{CAPEX plus 投資額}$$

P.14

- 「ポートフォリオのNOI利回り」は2026年1月期末時点の保有物件を対象として以下の計算式にて算出しています。

$$\text{ポートフォリオのNOI利回り} = \text{鑑定NOIの合計} \div \text{鑑定評価額の合計}$$
- 「売却候補物件：約460億円」は、2026年3月17日時点でJLFが売却候補と考える物件の鑑定評価額の総額であり、売却を決定したものではありません。なお、既に売却を決定している物件については含めていません。以下同じです。

P.15

- 「(鑑定評価額からの)ディスカウント」及び「(鑑定評価額に対する)プレミアム」は鑑定評価額と比較した取得価格のディスカウント及び譲渡価格のプレミアムを示しており、以下の計算式にて算出しています。以下同じです。

$$\text{ディスカウント} = (\text{鑑定評価額} - \text{取得(予定)価格}) \div \text{鑑定評価額} \times 100$$

$$\text{プレミアム} = (\text{譲渡(予定)価格} - \text{鑑定評価額}) \div \text{鑑定評価額} \times 100$$
- 「賃貸借契約平均残存期間」は、2026年3月17日時点における各賃貸借契約に記載された契約満期までの期間を、賃貸面積で加重平均して算出しています。
- 「現行賃料と市場賃料の比較」のグラフにおいて、「現行賃料」については2026年3月17日時点において有効な賃貸借契約にて規定される賃料を参照しています。「査定市場賃料」については、石狩物流センターの取得にあたりシービーアールイー株式会社より取得したマーケットレポートにおける想定新規賃料水準の中央値を参照しています。査定市場賃料は、資産運用会社が賃料増額のポテンシャルの有無を判断するための参考として算出した数値に過ぎず、実際の成約賃料の金額又はその水準を保証するものではなく、当該数値に相応した賃料増額がなされることを保証又は約束するものではありません
- 門真物流センターに係る「保有期間中のIRR」は以下の前提により算出しています。
 保有期間: 本投資法人による取得日から売却日までの期間
 NCF: 取得日から売却日までの実績値

P.16

- 第1回～第6回の「発行済投資口数に対する割合」は、取得総口数の合計を各回の自己投資口取得実施前における発行済投資口数の平均値で除して算出しています。
- 2025年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき3口の割合による投資口の分割を行っており、分割による影響を調整した投資口価格を記載しています。

P.17

- 「NOIの変動」の「2024/6～2024/11(実績)」について、前所有者である日本プロロジスリート投資法人の開示資料に基づき算出しています。「2027/1期(予想)」について、JLFが締結した賃貸借契約等に基づく業績予想を用いて算出しています。

P.18

- 「市場取引利回り対比」は、以下の計算式にて算出しています。

$$\text{鑑定NOI利回り} - \text{鑑定評価に基づく直接還元法の還元利回り}$$
- 「OBR」とは、“Own Book Redevelopment”の略であり、JLFが保有する物件をJLF自ら再開発することをいいます。「再開発」とは、JLFが保有する土地に存在する建物を取り壊した上で、当該土地にJLFが新たに建物を建てる行為(JLFが建設会社等と協同し、建設会社等がJLFが保有する土地に新たに建物を建て、その後、当該建設会社等から当該建物が竣工後の任意の時期に取得する行為を含みます。)をいいます。以下同じです。
- 「協同開発」(以下「事業パートナーとの協同開発」ということがあります。)とは、JLFが物流施設の開発に初期段階から関与することで、不動産売買市場での入札による取得に比して割安な価格で物流施設を取得することを目的とした取組みをいいます。以下同じです。
- 「直近物流REITの物流施設取得」は、2024年4月1日から2026年1月31日までの間に物流REITが取得した物流施設の公表資料を参照し、取得価格ベースで加重平均して算出しています。JLFの取得物流施設は除いて算出しています。「物流REIT」は、CREロジスティクスファンド投資法人、SOSiLA物流リート投資法人、GLP投資法人、日本プロロジスリート投資法人、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人、三菱地所物流リート投資法人及びラサールロジポート投資法人を指します。以下同じです。

P.19

- 「ブリッジ機能」(以下「ブリッジ」ということがあります。)とは、JLFが将来的に取得を希望する物件について、リース会社等で保有し、JLFがリース会社等より優先交渉権を取得する仕組みをいいます。JLFは一定の要件のもと任意のタイミングで当該優先交渉権等を行行使することで対象物件の取得を企図します。なお、JLFとリース会社等との間で対象物件に係る売買契約が締結されることが保証されるものではありません。以下同じです。
- P.19及びP.20に記載する物件について、JLFは取得に関する優先交渉権を有していますが、2026年3月17日現在、JLFが取得する具体的な予定はありません。
- 「ブリッジ期間」とは、JLFが優先交渉権の行使等により対象物件の取得が可能な期間をいいます。

P.21

- 「有利子負債平均調達年限」は、JLFの有利子負債に係る契約に規定する調達年限を調達金額で加重平均して計算しています。
- 「有利子負債平均残存年数」は、JLFの有利子負債に係る契約に規定する返済(償還)期日までの期間を調達金額で加重平均して計算しています。以下同じです。
- 「有利子負債平均コスト(UFF*含む)」は、各時点におけるJLFの有利子負債に係る適用金利に年率換算して按分したアップフロントフィー及び投資法人債発行費用等の費用を加え、調達金額で加重平均したものをいいます。以下同じです。
- 「J-REIT平均」の「有利子負債平均残存年数」、「有利子負債平均コスト(一部UFF*含む)」及び「固定金利比率」は、みずほ証券株式会社が公表している「J-REITファイナンスモニター(25年1月)及び(26年2月)」に基づくものです。
- 「TONA SWAP(10年物)」は、RefinitivスクリーンTXFX9154ページに表示されるスワップレート(TONAスワップ)の10年物オファード・レートの数値を参照しています。
- 「10年国債利回り」は、RefinitivスクリーンJP10YT=RRページに表示されるアスク・レートの数値を参照しています。
- 「2025年8月～2026年2月の実績(短期借入を除く)」のうち「有利子負債平均コスト」は、2026年2月末時点における当該期間のJLFの有利子負債に係る適用金利に年率換算して按分したアップフロントフィー等の費用を加え、調達金額で加重平均したものをいいます。

P.23

- 「上場来平均稼働率」は、JLFの2006年1月期から2026年1月期の各期末の稼働率を単純平均して算出しています。以下同じです。
- 「期中平均稼働率」は、JLFの2026年1月期における各月末時点の稼働率を単純平均して算出しています。
- 「NOI利回り」及び「償却後NOI利回り」は2026年1月期のNOI及び償却後NOIを運用日数で除し365日を乗じることで年換算した数値を期末帳簿価額で除して算出しています。
- 「賃貸借契約平均残存年数」は、各賃貸借契約の残存賃貸借期間を賃料ベースで加重平均した期間を示しています。
- 「NAVPU」(以下「1口当たりNAV」といことがあります。)とは、保有資産の鑑定評価額に基づく本投資口1口当たり純資産価値に関する試算値をいい、貸借対照表上の純資産価額に基づく1口当たり純資産額とは異なります。NAVは以下の計算式で算出されます。以下同じです。

$$\text{NAV} = \text{貸借対照表上の純資産額} - \text{分配金総額} + \text{鑑定評価額の合計} - \text{保有資産に係る帳簿価額の合計}$$
- 「BPU」とは、貸借対照表上の純資産価額に基づく1口当たり純資産額をいいます。
- 「DONAV」は、以下の計算式で算出されます。以下同じです。

$$\text{実績(予想)DPU} \times 2 \div \text{NAVPU}$$
- 「ROE」とは、「自己資本利益率」のことで、以下の計算式で算出されます。

$$\text{ROE} = \text{当期純利益(年換算)} \div ((\text{期首純資産額} + \text{期末純資産額}) \div 2)$$
- 「総資産LTV」は、以下の計算式により求められます。

$$\text{総資産LTV} = \text{有利子負債の総額} \div \text{貸借対照表上の総資産額}$$
- 「取得余力」は、2026年1月期末時点の鑑定評価額をベースに、記載の「鑑定LTV」に達するまで有利子負債を調達して同額の鑑定評価額の不動産等を取得したと仮定した場合の当該有利子負債総額から、2026年1月期末時点の有利子負債残高を控除した数値を記載しています。
- 「信用格付」については、2026年3月17日現在の格付を記載しており、今後変更が生じる可能性があります。
- 「調整EBITDA インタレストカバレッジレシオ」は、以下の計算式にて算出しています。以下同じです。

$$\text{調整EBITDAインタレストカバレッジレシオ} = (\text{営業利益} + \text{減価償却費} + \text{固定資産除却損} \pm \text{不動産等売却損益等}) \div (\text{支払利息} + \text{融資関連費用} + \text{投資法人債利息} + \text{投資法人債発行費償却})$$

P.24-26

- 本予想は一定条件の下に算出した2026年3月17日時点のものであり、テナントの異動に伴う賃貸収入の変動や物件の売買、投資口の追加発行等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

P.29

- 「不動産投資家期待利回り/10年国債利回り」のグラフは、JLF及び資産運用会社の依頼に基づき、シービーアールイー株式会社が行った調査に基づくものです。
- 「物販系EC市場規模/小売業に占めるEC化率(日本・米国)の推移」のグラフは、経済産業省及びアメリカ合衆国国勢調査局のデータをもとに、資産運用会社が作成したものです。
- 「J-REIT保有物件/マクロ統計空室率(オフィス・物流施設)」のグラフは、一般社団法人不動産証券化協会がAJPI-J-REITとして公表しているJ-REITの公表資料、シービーアールイー株式会社が行った調査、及び三鬼商事株式会社の公表資料より資産運用会社が作成したものです。

P.30

- 「物流施設の需給バランス」の各グラフは、JLF及び本資産運用会社の依頼に基づき、シービーアールイー株式会社が行った調査により算出した四大都市圏(首都圏、近畿圏、中部圏、九州圏)における中大型賃貸用物流施設の新規需要面積、新規供給面積及び稼働率の推移を示したものです。ただし、九州圏の供給予想は大型賃貸用物流施設の新規供給面積予想を示しています。

P.31-32

- 「エリア別のテナント需要」の各グラフは、JLF及び資産運用会社の依頼に基づき、シービーアールイー株式会社が行った調査に基づくものです。

P.33

- 「テナント企業の拠点戦略」のグラフは、シービーアールイー株式会社が2025年3月に自社・賃貸を問わず、国内で物流施設を利用する企業に対して行った調査レポート「物流施設利用に関するテナント調査 2025」に基づくものです。
- 「物流コストの内訳」のグラフは、日本ロジスティクスシステム協会が荷主企業を対象に行った「物流コスト調査報告書」に基づくものです。
- 「市場賃料と道路貨物輸送価格指数」のグラフの「道路貨物輸送物価指数」及び「CSPI総平均」は日本銀行調査統計局が公表している「企業向けサービス価格指数」に基づき資産運用会社が作成し、「全国賃料指数」はJLF及び資産運用会社の依頼に基づき、シービーアールイー株式会社が行った調査に基づくものです。「全国賃料指数」については2012年12月時点で「道路貨物輸送指数」と一致するように指数化しています。

P.35

- 「分配金要求利回り」は、以下の計算式で算出されます。以下同じです。

$$\text{予想2期分の1口当たり分配金} \div \text{投資口価格}$$
- 「NAV倍率」とは、投資口価格をNAVPUで除した値をいいます。

P.36

- 「物流REIT平均」は、物流REITが2026年1月末時点で公表している直近の決算資料に基づき集計しています。「オフィスREIT平均」は、オフィスREIT(いちごオフィスリート投資法人、グローバル・ワン不動産投資法人、ジャパンエクセレント投資法人、ジャパンリアルエステイト投資法人、大和証券オフィス投資法人、日本ビルファンド投資法人、森ヒルズリート投資法人及びOneリート投資法人を指します。以下同じです。)が2026年1月末時点で公表している直近の決算資料に基づき集計しています。また、「住宅REIT平均」は、住宅REIT(アドバンス・レジデンス投資法人、コンフォリア・レジデンシャル投資法人、サムティ・レジデンシャル投資法人、スターツプロシード投資法人及び三井不動産アコモデーションファンド投資法人、大和証券リビング投資法人を指します。以下同じです。)が2026年1月末時点で公表している直近の決算資料に基づき集計しています。

P.37

- 「FFOマージン率」は賃貸事業収入に占める費用・FFO(特別損益を除く)の割合を示しています。JLFについて、2026年1月期末時点の数値を記載しています。
- 「賃貸事業収入」は、以下の計算式にて算出しています。

$$\text{営業収益} - \text{不動産等売却益}$$
- 「賃貸事業費用(減価償却費等除く)」は、以下の計算式にて算出しています。

$$\text{賃貸事業費用} - \text{減価償却費} - \text{固定資産除却損}$$
- 「販管費等」は、以下の計算式にて算出しています。

$$\text{営業費用} - \text{賃貸事業費用}$$
- 「負債コスト等」は、以下の計算式にて算出しています。

$$\text{営業外費用} - \text{営業外収益}$$

P.38

- 「電力会社との契約者」及び「電気料金の負担」の割合は、建築基準法上の延床面積ベースにて算出しています。なお、「電気料金の負担(JLF契約分)」について、2026年2月末時点でJLFが電気料金を実質的に負担している区画の建築基準法上の延床面積を「JLF負担」と区分しています。
- 「工事費」のうち「LED工事」は、2020年7月期～2021年1月期に実施した工事と2025年7月期～2026年1月期に実施した工事に係る費用(資本的支出及び修繕費)の㎡あたり単価を比較しており、経過年数を5年として年平均増加率を算出しています。
- 「外壁工事」は、2020年7月期～2021年1月期に実施した工事と2026年1月期に実施した工事に係る費用(資本的支出及び修繕費)の㎡あたり単価を比較しており、経過年数を5年として年平均増加率を算出しています。
- 「建設工事費デフレーター(非住宅鉄骨造)(月別)」は、国土交通省が公表している建設工事に関連する名目工事費を基準年度の実質額に変換する指標です。2020年11月と2025年11月を比較しています。

P.40

- 当ページはキャピタルリサイクルのイメージを表しており、実際の取引とは異なります。
- 「NOI利回り(鑑定評価額ベース)」はNOIを鑑定評価額で除して算出しています。
- 「NOI利回り(売却価格ベース)」は、売却物件のNOIを売却価格で除して算出しています。
- 「NOI利回り(取得価格ベース)」は、取得物件のNOIを取得価格で除して算出しています。

P.41

- 「鑑定LTV」について、2026年1月末時点で公表している直近の決算資料に基づき集計しています。
- 「FFOPU成長への寄与」は、鑑定LTVが32%～35%の範囲で借入金を活用して物流施設を取得した場合における、1口当たりFFOの増加額を示しています。本試算は一定の前提条件に基づいており、市場環境やその他の外的要因の変化により、数値が変動する可能性があります。
- 「直近のJ-REITの取得NOI利回り」は、2024年4月1日～2026年1月31日に物流REIT、オフィスREIT及び住宅REITが取得した物件の公表資料を参照し、取得価格ベースで加重平均して算出しています。

P.44

- 「GRESB」とは、不動産会社・ファンドのESG配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則(PRI)を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。「GRESBレーティング」は、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESB評価結果です。
- 「PRI」(責任投資原則(Principles for Responsible Investment))は、2006年にコフィ・アナン国連事務総長(当時)が金融業界に対して提唱した6つの原則を実現させるための国際的な投資家のネットワークです。当該原則では、ESGの課題を投資の意思決定に取り組むことが提唱されており、これらの視点を意思決定プロセスに組み込むことで受益者の長期的な投資成果を向上させることを目指しています。
- 「TCFD」(気候関連財務情報開示タスクフォース(Task Force on Climate-related Financial Disclosure))は、主要国の中央銀行や金融規制当局で構成される金融安定理事会(FSB)により2015年に設置されました。2017年6月には、金融市場の不安定化リスクを低減するため、企業に対して中長期の気候変動に起因する事業リスクと機会、これらの財務状況への影響及び具体的な対応策や戦略等を開示することを提言しています。
- 「グリーンビルディング認証」とは、本資料において、「CASBEE®不動産評価認証」、「CASBEE®建築(新築)評価認証」及び「BELS認証」をいいます。
- 「SBT(Science Based Targets)」とは、パリ協定(世界の気温上昇を産業革命前より2°Cを十分に下回る水準(Well Below 2°C)に抑え、また1.5°Cに抑えることを目指すもの)が求める水準と整合した、5年～15年先を目標年として企業が設定する、温室効果ガス排出削減目標のことです。「中小企業向けSBT」は、SBTの認定を行うSBT事務局が中小企業向けに設定したSBTを指します。
- 「非化石証書」は、再生可能エネルギーなどの非化石電源で発電された電力の「環境価値」部分を証書化したもので、取引は「日本卸電力取引所(JEPX)」を介して行われます。非化石証書を購入した分の電力はCO2排出量がゼロとみなすことができます。

P.45

- 各資産運用報酬の「現行体系」及び「新体系」は、2026年3月17日付「規約の一部変更及び役員選任に関するお知らせ」にて公表した資産運用報酬体系の変更の内容を簡潔に記載したものです。各資産運用報酬体系の具体的な計算式等の詳細については、2026年3月17日付「規約の一部変更及び役員選任に関するお知らせ」をご参照ください。

P.46

- 「本変更前後における資産運用報酬額の比較」のうち、2025/7期(実績)及び2026/1期(実績)の「変更した場合」の各数値については、本資料に記載の資産運用報酬体系の変更後の資産運用報酬体系を前提とした場合の2025年7月期(第40期)及び2026年1月期(第41期)の資産運用報酬総額又は運用報酬1及び運用報酬2の合計額として、各期の実際の決算数値に基づいて資産運用会社が試算した数値であり、2025年7月期(第40期)及び2026年1月期(第41期)の実際の資産運用報酬総額又は運用報酬1及び運用報酬2の合計額とは異なります。
- 「本変更前後における資産運用報酬額の比較」のうち、2026/7期(予想)及び2027/1期(予想)の「変更しない場合」及び「変更した場合」の各数値については、現在の資産運用報酬体系又は本資料に記載の資産運用報酬体系の変更後の資産運用報酬体系をそれぞれ前提とした場合の2026年7月期(第42期)及び2027年1月期(第43期)の資産運用報酬総額又は運用報酬1及び運用報酬2の合計額の予測値として、2026年3月17日に発表した同日時点の2026年7月期(第42期)及び2027年1月期(第43期)の業績予想及び当該各業績予想の前提条件に基づいて資産運用会社が試算した数値です。ただし、テナントの異動に伴う賃貸収入の変動や物件の売買、投資口の追加発行等の様々な要因により実際の運用状況等は大きく変動する可能性があり、本資料は2026年7月期(第42期)及び2027年1月期(第43期)の資産運用報酬の額を保証するものではなく、今回の資産運用報酬体系の変更を行った場合に、変更を行わなかった場合と比べて資産運用報酬の額が低廉とならない場合もあります。
- 「J-REIT内での水準比較」のうち、「JLF」の各数値は、2026年3月17日に発表した同日時点の2026年7月期(第42期)の業績予想及び当該業績予想の前提条件を前提に算出した資産運用報酬額、鑑定評価額、NOI、純利益及び管理報酬等の予想値に基づき資産運用会社が試算した比率です。ただし、テナントの異動に伴う賃貸収入の変動や物件の売買、投資口の追加発行等の様々な要因により実際の運用状況等は大きく変動する可能性があり、本資料は2026年7月期(第42期)の資産運用報酬額の各数値に対する比率を保証するものではありません。
- 「J-REIT内での水準比較」のうち、「物流REIT平均(JLF除く)」及び「中規模REIT平均(JLF除く)」の各数値は、対象となる各投資法人について2026年1月末時点で公表されている直近の決算資料等に記載の資産運用報酬額、鑑定評価額、NOI、純利益及び管理報酬等の実績値に基づいて算出した比率を単純平均した数値を記載しています。なお「中規模REIT平均(JLF除く)」は、2026年1月末時点の運用資産規模(取得価格合計)が2,500~3,500億円規模であるJLF以外のJ-REIT(NTT都市開発リート投資法人、コンフォリア・レジデンシャル投資法人、ジャパンエクセレント投資法人、スターアジア不動産投資法人、三菱地所物流リート投資法人、日本リート投資法人及び平和不動産リート投資法人)を、それぞれ対象としています。
- 「資産運用報酬+管理報酬(PM報酬、BM報酬等)」においては、資産運用報酬に賃貸事業費用における外注委託費等の管理報酬を加算した金額の各数値に対する比率(JLFについては予想値に基づく比率)で比較を行っています。

P.48

- 「スポンサー」の各比率はJLFの資産運用会社である三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社への出資比率を示しています。なお、「三井物産(70%)」については、三井物産株式会社の100%子会社である三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社の出資比率を記載しています。

P.49

- 「地域区別の比率」は、2026年2月28日時点の取得価格ベースで算出しています。

P.50

- 「テナントが扱う荷物の分類」について、荷物の積替えや仕分けを主な用途としている施設については「配送センター」に分類しています。
- 「賃貸借契約の満期分散状況(普通借家契約を除く)」のグラフは、2026年2月1日時点で作成しています。

P.51

- 「有利子負債の返済(償還)期限の分散状況」及び「有利子負債調達先」のグラフは、2026年2月27日時点で作成しています。

P.52

- JLFの含み益及び含み益率は2026年1月期末時点の数値を記載しています。また、「J-REIT平均」及び「物流REIT平均」は2026年1月末時点で公表されているJLF以外の物流REITの直近の決算資料に基づき含み益率を算出し、帳簿価額で加重平均しています。

P.54

- 「OBR後(実績)NOI利回り」は以下の計算式にて算出しています。
(実績)NOI利回り* = OBR実施後の実績NOI*(年換算) ÷ 期末帳簿価格
- 「OBR実施後の実績NOI*」は巡航期の実績を用いています。
- 「OBR後鑑定NCFCR」はOBR実施後の鑑定評価に基づく直接還元法の還元利回りを用いています。
- 「OBRの潜在候補」とは、JLF保有物件のうち、既存建物を解体、除却し、法定容積率上限の面積で新建物を建築した場合の収益性及び投資効果等について、資産運用会社による検証の結果、一定以上の投資効果が見込まれると判断される資産をいいます。2026年3月17日現在、将来の再開発を決定したものではありません。
- 「OBRの潜在候補:7物件」は、現時点でJLFがOBRの潜在候補と考える物件の総数であり、将来の再開発を決定したものではありません。なお、7物件のうち1物件についてはテナントとの間で普通建物賃貸借契約が締結されています。「潜在的な延床面積の増加余地」とは、上記検証によって増加が見込まれる延床面積及び当該面積の2026年2月28日時点でJLFが保有する物件の延床面積の合計に対する比率をいいます。当該比率は、法定容積率の上限となる規模の建物を建設した場合の推計値であり、実際にOBRを実施した場合の床面積と一致するものではありません。
- 潜在候補物件における賃貸借契約の満期については、潜在候補物件に入居するテナントとの間で締結する2026年2月28日時点で有効な賃貸借契約の満期をもとに記載しています。

P.55

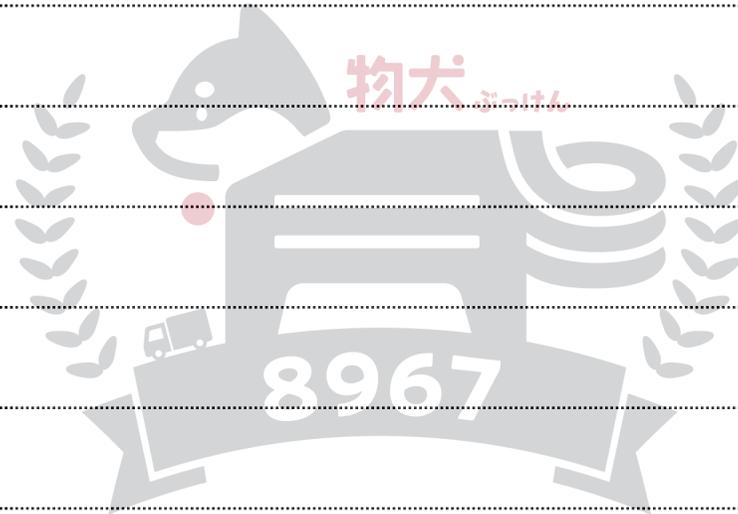
- 「取得時鑑定NOI利回り」は、取得決定時点の鑑定評価に基づく鑑定NOIを取得価格で除して算出しています。
- 「取得時鑑定NCFCR」は取得決定時点の鑑定評価に基づく直接還元法の還元利回りを用いています。

P.56

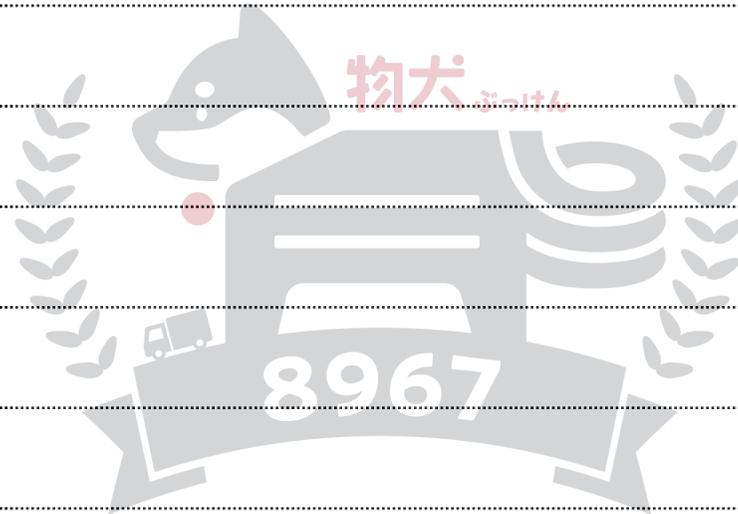
- 本ページの写真はイメージであり、JLFの保有物件のすべてが標準スペックを備えているものではありません。

P.57

- 2014年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行っています。また、2025年2月1日を効力発生日として、投資口1口につき3口の割合による投資口の分割を行っており、分割による影響を調整した各期末時点における投資口価格、1口当たりNAV及び実績DPUを記載しています。2006年1月期のDPUは、実績値を15で除した金額を実質的な運用期間268日で除した後に、半年分である計算期間182.5日を乗じ、小数以下を切り捨てて調整した値を記載しています。



日本ロジスティクスファンド投資法人



日本ロジスティクスファンド投資法人

金額は単位未満を切り捨てて表示しています。

パーセントは、小数点第2位を四捨五入して表示しています。

本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが含まれていますが、これらの将来に関する記述は、想定される出来事や事業環境の傾向等に関する現時点での仮定・前提によるものであり、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

本資料は、本投資法人の投資証券の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

本投資法人の投資証券は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。本投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資証券を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

本投資法人は投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。不動産の売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

本資料に提供している情報は、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律で要求され、又は東京証券取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告書ではありません。

本資料のご利用及び閲覧は、お客様ご自身の責任でなされるものであり、本資料の作成や公開等に関わった本投資法人及び関係者は、本資料のご利用によって発生したいかなる損害(直接損害、間接損害の別を問いません。)に関して、一切責任を負いません。

本資料上で提供されている情報には誤り・遺漏等がないよう細心の注意を払っておりますが、本資料は、皆様に簡便に情報参照していただくために作成されたもので、提供している情報に不正確な記載や誤植等を含むことがあります。本資料上の情報の正確性、完全性、妥当性及び公正性について本投資法人は一切責任を負いません。

本資料に掲載される情報は、本投資法人が著作権を有します。本投資法人の事前の承諾なしにこれを複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、若しくは掲載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。また、本資料に掲載されている本投資法人に関連する商標類(商標、ロゴ及びサービスマーク)は、本投資法人に属するものであり、これを本投資法人に無断で複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、若しくは転載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。

表紙等に使用している写真等は「物流」を表象するイメージとして使用しているものであり、必ずしも本投資法人の保有物件・取得予定物件であるとは限りません。

資産運用会社: 三井物産ロジスティクス・パートナーズ株式会社(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第400号/一般社団法人投資信託協会会員)